

# ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen

## Apeloxeln



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Apeloxeln, org.nr 769633-4817, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-10-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-09, föreningens stadgar registrerades 2016-12-09, samt ändrades 2017-03-27. Ekonomisk plan godkändes av Bolagsverket 2017-10-11.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen blev lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg, **Stjärnkon 1**, 2017-07-21 och fastigheten Helsingborg, **Blomsterkon 1**, 2017-11-21. Fastigheterna består av radhus i tvåplan med 34 lägenheter samt 48 utvändiga markparkeringar. Total BOA är ca 4232 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2017-02-09 för Stjärnkon 1 och 2017-08-10 för Blomsterkon 1. Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB fram till 2018-02-22 då HSB Nordvästra Skåne tog över.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens adjungerade ledamöter bjöd in till julmingel, en regnig och gråmulen decembereftermiddag, på lekplatsen intill. Till tonerna av julmusik minglades det med glögg, pepparkakor och lussekatter. Uppslutningen var mycket god och det blev en trevlig stund tillsammans.

Lekplatsen fick efter önskemål till kommunen två belysningsstolpar.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 66 medlemmar, varav 34 röstberättigade. Under året har 34 lägenheter upplåtits, 7 medlemmar har utträtt och 42 medlemmar har beviljats medlemskap.

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31

#### Ordinarie ledamöter

Christer Sandström	2018-01-01 - 2018-02-05
Robert Ahlquist	2018-01-01 - 2018-02-05
Olle Lindström	2018-01-01 - 2018-02-05
Anna Persson	2018-02-05 -
Ulla-Britt Larsson	2018-02-05 - 2018-06-07
Sven-Johan Nilsson	2018-02-05 - 2018-06-07
Bengt Fernebrant	2018-06-07 -
Bertil Hopp	2018-06-07 -

### Suppleanter

Elisabet Falk Malmström	2018-01-01 - 2018-02-05
Claes Rudhag	2018-02-05- 2018-06-07
Ulla-Britt Larsson	2018-06-07 -

### Revisor

Erik Mauritzson Ernst & Young

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under 2018 haft 6 protokoll förda styrelsemöten.  
Extra stämma har hållits 2018-02-05 och 2018-11-08 samt ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

### Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	870	-
Årets resultat, tkr	-684	-
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-811	-
Soliditet (%)	64	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	91 168 000	-	-	-	-
Till fond för yttre underhåll			126 960	-126 960	
Årets resultat					-683 796
<b>Vid årets slut</b>	<b>91 168 000</b>	<b>-</b>	<b>126 960</b>	<b>-126 960</b>	<b>-683 796</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-683 796	-
Reservering till Fond för yttre underhåll lägst 30 kr /kvm	-126 960	-
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-810 756</b>	<b>-</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-126 960,00
Årets resultat	-683 795,55
	<b>-810 755,55</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

2

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	870 375	-
Övriga rörelseintäkter	2	171 117	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 041 492</b>	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-46 604	-
Övriga externa kostnader	4	-541 237	-
Personalkostnader och arvoden	5	-137 752	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-893 767	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 619 360</b>	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-577 868</b>	-
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 927	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 927</b>	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-683 795</b>	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-683 795</b>	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-683 796</b>	-

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	134 868 233	81 346 020
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 868 233</b>	<b>81 346 020</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 868 233</b>	<b>81 346 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	36 900 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122 671	1 738 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 671</b>	<b>38 638 822</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	7 221 019	1 149 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 343 690</b>	<b>39 788 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 211 923</b>	<b>121 134 245</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		91 168 000	38 060 000
Fond för yttre underhåll		126 960	-
Summa bundet eget kapital		91 294 960	38 060 000
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-126 960	-
Årets resultat		-683 796	-
Summa fritt eget kapital		-810 756	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 484 204</b>	<b>38 060 000</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9	44 504 490	83 053 908
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 504 490</b>	<b>83 053 908</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	111 608	-
Leverantörsskulder		5 440	-
Övriga skulder	10	6 963 954	8 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	142 227	12 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 223 229</b>	<b>20 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 211 923</b>	<b>121 134 245</b>

4

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

C



### Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	870 375	-
<b>Summa</b>	<b>870 375</b>	<b>-</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterade kostnader vatten	23 703	-
Övriga intäkter	147 414	-
<b>Summa</b>	<b>171 117</b>	<b>-</b>

Övriga intäkter 2018 avser ersättning för utbetalt styrelsearvode som betalas av PEAB.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten	39 417	-
Försäkring	6 738	-
Kommunikation	449	-
<b>Summa</b>	<b>46 604</b>	<b>-</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode extern revisor	9 375	-
Förvaltningskostnader	530 854	-
Medlemsverksamhet	1 008	-
<b>Summa</b>	<b>541 237</b>	<b>-</b>

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	101 665	-
Milersättning och övriga kostnadsersättningar	6 493	-
Sociala avgifter	29 594	-
<b>Summa</b>	<b>137 752</b>	<b>-</b>

### **Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

↳

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	52 836 000	52 836 000
Nyanskaffningar	54 415 980	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 251 980	52 836 000
Ingående ackumulerad avskrivningar		
Årets avskrivningar	-893 767	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-893 767	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 510 020	28 510 020
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>134 868 233</b>	<b>81 346 020</b>

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	14 000 000	1 589 000	15 589 000
<b>Summa</b>	<b>14 000 000</b>	<b>1 589 000</b>	<b>15 589 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto Peab	-	1 738 822
Arvoden styrelsen	122 671	-
<b>Summa</b>	<b>122 671</b>	<b>1 738 822</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	758 449	-
Danske Bank	6 462 570	1 149 403
<b>Summa</b>	<b>7 221 019</b>	<b>1 149 403</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank				-	83 053 908
Danske Bank	0,89%	2019-10-31	2019-10-31	9 993 750	-
Danske Bank	1,59%	2023-10-21	2023-10-21	17 311 174	-
Danske Bank	0,95%	2021-11-01	2021-11-01	17 311 175	-
<b>Summa</b>				<b>44 616 099</b>	<b>83 053 908</b>
Avgår kortfristig del				-111 608	-
Varav långfristig del				<b>44 504 491</b>	<b>83 053 908</b>
Beräknad amortering inom 5 år				614 620	

6

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	44 644 000	44 644 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>44 644 000</b>	<b>44 644 000</b>

**Not 10 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	55 002	-
Skuld Peab	6 908 952	8 337
<b>Summa</b>	<b>6 963 954</b>	<b>8 337</b>

Peab Bostäder AB har stått för samtliga kostnader och erhållit alla intäkter tom avräkningsdagen 2018-10-31.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader lån	4 405	-
Förutbetalda avgifter och hyror	137 822	-
<b>Summa</b>	<b>142 227</b>	<b>-</b>

**Underskrifter**

Helsingborg, 2019-03-05



Anna Persson



Bengt Fernebrant



Bertil Hopp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-01-11.  
Ernst & Young



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeloxeln, 769633-4817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeloxeln för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Apeloxeln för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Malmö den 11/3-2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningsstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne