ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen

Margaretaplatsen 4

i Helsingborg

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 ansvar 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.

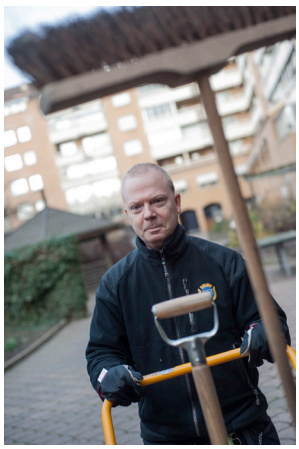
Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida **www.hsbhbg.se**.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB 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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida **www.hsbhbg.se** hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg, org.nr 769613-7970, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2006. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Carolus 20, i vilken man upplåter lägenheter och garage. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Margaretaplatsen 4.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under våren 2006.
Fastigheten byggdes 1935. Totalrenovering utfördes 1986 inklusive stambyte.

Föreningen har 11 bostadslägenheter med en totalyta om 940 m^2 samt 5 garageplatser och 3 parkeringsplatser från 1 oktober 2014.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
2 rum & kök, 3 st
2,5 rum & kök, 3 st
3 rum & kök, 3 st
4 rum & kök, 2 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från och med år 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har utförts 2016-11-08 av styrelsen och löpande av ordförande under oktober 2016. Inget väsentligt noterades.

Underhållsplanen kommer att revideras januari 2017.

Följande underhåll har utförts sedan ombildningen:

2016: Byte av radiatorinsatser, termostater i hela fastigheten
2011: Byte av låscylindrar.
Rengöring och behandling av takpannor och målning plåtbeslag på tak.
2010: Målning av trapphus och soprum samt byte av armatur.
2008: Utvändig målning av fastighetens fönster.
2007: Målning av tvättstuga, gångar och fasad vid garagen.
Komplettering av plåt på fasaden vid garagen.
2006: Byte av tvättstugeutrustning.
Byte av värmeväxlare.
Byte av garageportar.

Följande större underhållsåtgärder planeras de kommande 5-10 åren:

- Yttre målning av fönster 2017.
- Yttre målning av plåt på tak 2019.

- Byte av tvättutrustning 2020.
- Målning trapphus 2021.

Om drygt 10 år planeras fönsterbyte i fastigheten.

Årets resultat uppgår till 139 771 kr, föregående år var motsvarande resultat 162 961 kr.

Årsavgiften höjdes 1 januari 2016 med 1 %.

Drift- och fastighetskostnader är högre jämfört med föregående år och beror främst på att det löpande underhållet samt det planerade underhållet är högre. Se not 2.

Räntekostnaderna är lägre med ca 68 000 kr och beror på lägre skuld samt lägre marknadsräntor.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 135 304 kr. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tio åren. Reservationen till fonden för yttre underhåll är 75 000 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 941 736 kr på sitt konto i Handelsbanken samt handkassa. Den sista december var behållningen 1 096 564 kr.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2016 hade föreningen 18 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 16 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:
Kjell Olsson, ordförande
Christian Nordström, vice ordförande
Yvette Andréasson, sekreterare
Karin Arvidsson
Anders Grönwall

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christian Nordström och Karin Arvidsson.

Revisor har varit Per-Erik Gillberg (ordinarie) och Afrodita Cristea (suppleant) från BoRevision, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit styrelsen.

Information och aktiviteter
Information lämnas till medlemmar/boende vid behov samt sätts upp på anslagstavlan i entrén.

Mål för verksamheten
Föreningens mål för sin verksamhet är att förvalta och utveckla föreningens gemensamma värden genom att arbeta aktivt:

- med underhåll och förbättring av vår fastighet.
- med för föreningen viktiga frågor som trivsel, trygghet och ekonomisk utveckling.
- med kostnadseffektivisering av utgifter och underhåll.

Flerårsöversikt

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning, tkr	791	783	758	743
Årets resultat, tkr	140	163	52	60
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	135	88	-23	30
Soliditet (%)	60	59	58	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	751	744	722	708
Driftskostnader, kr/kvm*	382	280	320	341
Lån, kr/kvm	7 758	7 902	7 971	8 014

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

I driftskostnaderna ingår även av löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Överlåtelsevärde redovisas endast de år då det förekommer fler än en överlåtelse.

Under året har 1 överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	*2015-12-31*
Belopp vid årets ingång	10 908 099	10 745 138
Årets resultat	139 771	162 961
Vid årets slut	**11 047 870**	**10 908 099**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	646 156,75
Årets resultat	139 771,34
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	785 928,09

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	790 512	783 063
Summa rörelseintäkter		790 512	783 063
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*2*	-359 062	-262 787
Övriga externa kostnader	*3*	-48 980	-46 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 104	-119 104
Summa rörelsekostnader		-527 146	-428 556
Rörelseresultat		**263 366**	**354 507**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*4*	-	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	*5*	-123 595	-191 806
Summa finansiella poster		-123 595	-191 546
Resultat efter finansiella poster		**139 771**	**162 961**
Resultat före skatt		**139 771**	**162 961**
Årets resultat		**139 771**	**162 961**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		17 378 579	17 497 683
Summa materiella anläggningstillgångar		17 378 579	17 497 683
Summa anläggningstillgångar		**17 378 579**	**17 497 683**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*7*	382	858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	15 254	12 479
Summa kortfristiga fordringar		15 636	13 337
Kassa och bank	*9*	1 096 564	941 736
Summa omsättningstillgångar		**1 112 200**	**955 073**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 490 779**	**18 452 756**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*10*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		261 942	257 475
Summa bundet eget kapital		10 261 942	10 257 475
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		646 157	487 663
Årets resultat		139 771	162 961
Summa fritt eget kapital		785 928	650 624
Summa eget kapital		**11 047 870**	**10 908 099**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*11*	7 172 800	7 287 800
Summa långfristiga skulder		7 172 800	7 287 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	140 000
Leverantörsskulder		34 177	30 053
Aktuella skatteskulder		-	1 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	115 932	84 900
Summa kortfristiga skulder		**270 109**	**256 857**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 490 779**	**18 452 756**

K

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningspriniper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens ombildningsår 2006. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
-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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 64 362 kr. AC

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter bostäder	705 732	698 736
Hyror	84 780	84 327
Summa	**790 512**	**783 063**

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
El	22 828	23 698
Uppvärmning	89 599	85 731
Vatten	22 131	22 537
Renhållning	24 922	25 006
Fastighetsservice	47 560	47 014
Försäkring	8 836	8 753
Kommunikation	14 572	14 272
Löpande underhåll, se specifikation	40 033	17 213
Planerat underhåll	70 533	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 048	18 563
Summa	**359 062**	**262 787**

Specifikation löpande underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Löpande underhåll	16 343	7 200
Löpande underhåll hissar	2 483	1 652
Löpande underhåll tvättstugor	1 075	5 290
Löpande underhåll vatten/avlopp	10 294	-
Löpande underhåll värme/ventilation	9 838	-
Löpande underhåll belysning	-	3 071
Summa	**40 033**	**17 213**

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsavgift/-skatt	18 048	18 563

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per värderingsenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,30 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för Brf Margaretaplatsen 4 utgår från maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Arvode extern revisor	9 426	9 413
Förvaltningskostnader	39 554	37 252
Summa	**48 980**	**46 665**

I förvaltningskostnader ingår administrativ service enligt avtal, övriga administrativa tjänster såsom exempelvis kreditarbete och övriga förvaltningskostnader. AL

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	-	260
Summa	**-**	**260**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader lån	123 595	190 548
Ränta skattekontot samt checkräkningsränta	-	1 258
Summa	**123 595**	**191 806**

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 597 075	13 597 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 597 075	13 597 075
Ingående ackumulerad avskrivningar	-495 617	-376 513
Årets avskrivningar	-119 104	-119 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-614 721	-495 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 396 225	4 396 225
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**17 378 579**	**17 497 683**

Från och med förra årets bokslut skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). I byggnaden ingår även värmeanläggning (undercentral) från år 2006.Tidigare har denna redovisats som om/tillbyggnad.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	9 000 000	6 800 000	**15 800 000**
Hyreshus lokaler	336 000	74 000	**410 000**
Summa	9 336 000	6 874 000	**16 210 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	377	-
Skattekonto	5	858
Summa	**382**	**858**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsförsäkring	11 515	8 836
Kabel TV	3 739	3 643
Summa	**15 254**	**12 479**

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Handkassa	-	632
Handelsbanken	1 096 564	941 104
Summa	**1 096 564**	**941 736**

Not 10 Eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	10 000 000	-	257 475	487 663	162 961
Disposition enligt stämmobeslut				162 961	-162 961
Från fond till yttre underhåll			-70 533	70 533	
Till fond för yttre underhåll			75 000	-75 000	
Årets resultat					139 771
Vid årets slut	**10 000 000**	**-**	**261 942**	**646 157**	**139 771**

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	139 771	162 961
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	70 533	-
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-75 000	-75 000
Resultat efter disposition av underhåll	**135 304**	**87 961**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Stadshypotek AB	0,75 %	2021-09-01	2021-09-01	3 542 800	3 637 800
Stadshypotek AB	0,95 %	2018-12-01	2018-12-01	750 000	790 000
Stadshypotek AB	2,84 %	2017-03-01	2017-03-01	3 000 000	3 000 000
Summa				**7 292 800**	**7 427 800**
Avgår kortfristig del				**-120 000**	**-140 000**
Varav långfristig del				**7 172 800**	**7 287 800**

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	*2015-12-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	9 000 000	9 000 000
Ställda säkerheter	**9 000 000**	**9 000 000**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Faktura DLS Bygg betald 2017	31 160	-
Revisionsarvode	9 413	9 400
Räntekostnader lån	10 536	9 624
Förutbetalda avgifter och hyror	64 823	65 876
Summa	**115 932**	**84 900**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften januari 2017.

Underskrifter

Helsingborg, 2017-04-04

Kjell Olsson

Christian Nordström

Yvette Andréasson

Karin Arvidsson

Anders Grönvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05.

Afrodita Cristea
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg, org.nr. 769613–7970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 01/04 2017

Cristea.

Afrodita Cristea

BoRevision AB

ANTECKNINGAR

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 upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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.

Anläggningstillgångar 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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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