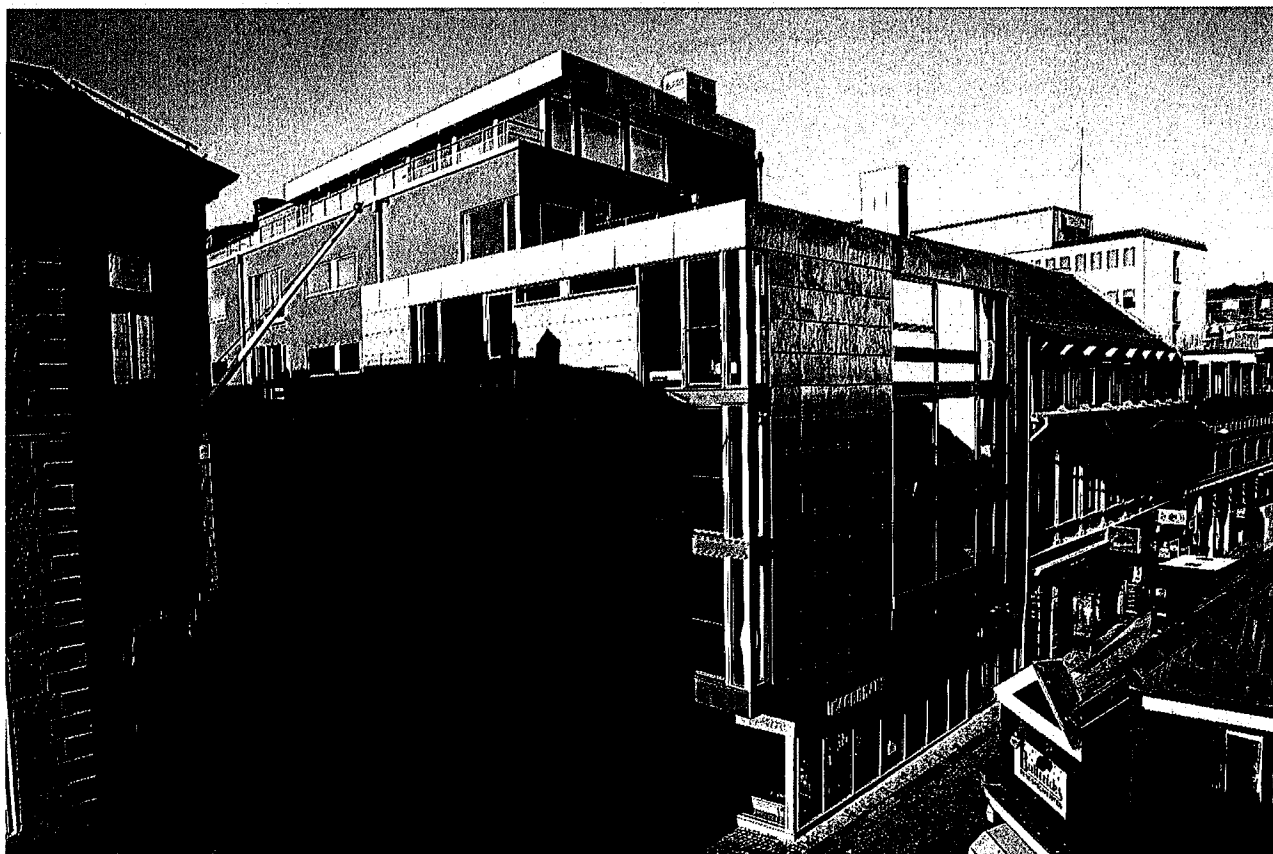


ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen

Bruksgatan 14

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 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.

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 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 Bruksgatan 14, org.nr 769616-8090, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2009.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Unionen 24, i vilken man upplåter lägenheter och ingår i en tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Bruksgatan 14.

Föreningen har 16 bostadslägenheter med en totalyta om 1 445 m².

Vid årsskiftet ägde Catena AB 1 lägenhet.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 1 st
- 3 rum & kök: 15 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En större fastighetsbesiktning kommer att göras 2019. Under året har underhållsplanen uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Lagat fasadbräda ut mot Möllegränden.
- Tvättat alla utsidor av balkongerna.
- Tvättat alla loftgångar och allt trädäck på nedre plan.
- Lagat och bytt ut delar av trädäck.

Inom de närmsta 5-10 åren planeras följande större underhåll:

- Byta/ta bort/ersätta fasadbrädor.
- Byta trädäck efterhand.

Årets resultat uppgår till - 98 834 kr, föregående år var motsvarande - 195 213 kr. Det negativa resultatet beror till största del på ändrade avskrivningsregler 2014.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till - 181 477 kr jämfört med - 212 615 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 90 600 kr.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna inte kommer att höjas 1 januari 2018.

Pela

Medlemsinformation

Den 1 Januari hade föreningen 26 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 26 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Jessica Hörqvist, ordförande

Sara Kulle, vice ordförande

Carl-Johan Löwenberg

John Liljeblad

Revisor har varit Per-Erik Gyllberg, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Dajana Kordic.

Föreningens mål är att bibehålla och försöka öka värdet på lägenheterna och även göra föreningen så attraktiv som möjligt. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att hålla kostnaderna nere och hålla avgifterna på en jämn nivå genom långsiktig planering och amortera på lånen där möjlighet ges.

Målen ska omsättas genom att styrelsen fortsätter att arbeta med att förbättra och hålla fastigheten och dess omgivning i gott skick. Ett sätt att hålla kostnaderna nere är att försöka involvera så många medlemmar som möjligt i föreningen.

I oktober hade föreningen en städdag med stor uppslutning.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 963 | 963 | 948 | 934 |
| Årets resultat, tkr | -99 | -195 | -241 | -289 |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr | -181 | -213 | -316 | -364 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 79 | 79 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 666 | 666 | 656 | 647 |
| Driftskostnader, kr/kvm | 269 | 352 | 265 | 215 |
| Lån, kr/kvm | 8 680 | 8 762 | 8 842 | 9 028 |
| Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm | 34 641 | - | 27 440 | 20 902 |

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

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

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett. *DELA*

Förändring i eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 50 355 000 | - | 444 363 | -712 798 | -195 213 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -195 213 | 195 213 |
| Från fond för yttre underhåll | | | -7 957 | 7 957 | |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 90 600 | -90 601 | |
| Årets resultat | | | | | -98 834 |
| Vid årets slut | 50 355 000 | - | 527 006 | -990 655 | -98 834 |

Resultatförändring efter disposition av underhåll

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets resultat | -98 834 | -195 213 |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 7 957 | 73 198 |
| Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -90 600 | -90 600 |
| Resultat efter disposition av underhåll | -181 477 | -212 615 |

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--|----------------------|
| Balanserat resultat | -990 655,00 |
| Årets resultat | -98 833,80 |
| Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag | -1 089 488,80 |

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

PEG

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 962 544 | 962 544 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 56 571 | 50 605 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 019 115 | 1 013 149 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och fastighetskostnader | 3 | -387 991 | -508 264 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -72 252 | -53 830 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -19 056 | -22 820 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -504 312 | -498 395 |
| Summa rörelsekostnader | | -983 611 | -1 083 309 |
| Rörelseresultat | | 35 504 | -70 160 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -134 338 | -125 054 |
| Summa finansiella poster | | -134 338 | -125 054 |
| Resultat efter finansiella poster | | -98 834 | -195 214 |
| Resultat före skatt | | -98 834 | -195 214 |
| Årets resultat | | -98 834 | -195 213 |

PEG

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 61 376 755 | 61 818 227 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 10 998 | 14 664 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 61 387 753 | 61 832 891 |
| Summa anläggningstillgångar | | 61 387 753 | 61 832 891 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 10 147 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 63 674 | 67 988 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 73 821 | 67 990 |
| <i>Kassa och bank</i> | 7 | 1 052 310 | 814 941 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 126 131 | 882 931 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 513 884 | 62 715 822 |

Pela

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 50 355 000 | 50 355 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 527 006 | 444 363 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>50 882 006</u> | <u>50 799 363</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -990 655 | -712 798 |
| Årets resultat | | -98 834 | -195 213 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-1 089 489</u> | <u>-908 011</u> |
| Summa eget kapital | | <u>49 792 517</u> | <u>49 891 352</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 12 403 000 | 12 521 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>12 403 000</u> | <u>12 521 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 140 000 | 140 000 |
| Leverantörsskulder | | 60 793 | 61 169 |
| Aktuella skatteskulder | | 20 664 | 20 088 |
| Övriga skulder | | - | 921 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 96 910 | 81 292 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>318 367</u> | <u>303 470</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>62 513 884</u> | <u>62 715 822</u> |

REG

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har 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 annuitets plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2009. 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 görs årligen med ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

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.

REB

Not 1 Nettoomsättning

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arsavgifter bostäder | 962 544 | 962 544 |
| Summa | 962 544 | 962 544 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | 56 571 | 50 605 |
| Summa | 56 571 | 50 605 |

Den största delen av övriga intäkter avser intäkter för värme och V/A.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| EI | 43 487 | 44 232 |
| Uppvärmning | 128 349 | 133 435 |
| Vatten | 34 935 | 41 065 |
| Renhållning | 45 520 | 47 732 |
| Fastighetsservice | 50 016 | 57 062 |
| Försäkring | 16 060 | 12 302 |
| Kommunikation | 6 509 | 5 120 |
| Löpande underhåll, se specifikation | 44 638 | 83 974 |
| Planerat underhåll | 7 957 | 73 198 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 10 520 | 10 144 |
| Summa | 387 991 | 508 264 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 59 255 | 44 305 |
| Arvode extern revisor | 8 401 | 9 525 |
| Övriga externa kostnader | 4 596 | - |
| Summa | 72 252 | 53 830 |

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 14 500 | 17 500 |
| Sociala kostnader | 4 556 | 5 320 |
| Summa | 19 056 | 22 820 |

Arvodet betalas ut en gång per år och gäller från juni-juni.

PEG

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 57 586 137 | 57 586 137 |
| Årets investeringar (Passagesystem) | 59 174 | - |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 57 645 311 | 57 586 137 |
| Ingående ackumulerad avskrivningar | -1 681 773 | -1 187 044 |
| Årets avskrivningar | -500 646 | -494 729 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 182 419 | -1 681 773 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 5 913 863 | 5 913 863 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 61 376 755 | 61 818 227 |

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 21 000 000 | 9 200 000 | 30 200 000 |
| Summa | 21 000 000 | 9 200 000 | 30 200 000 |

Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 330 | 5 180 |
| Årets anskaffningar | - | 18 330 |
| Årets utrangeringar | - | -5 180 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 330 | 18 330 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 666 | -5 180 |
| Årets avskrivningar | -3 666 | -3 666 |
| Årets återföring avskrivningar | - | 5 180 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 332 | -3 666 |
| Utgående redovisat värde | 10 998 | 14 664 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Swedbank (företagskonto) | 4 227 | 4 227 |
| Swedbank (penningmarknadskonto) | 1 048 083 | 810 714 |
| Summa | 1 052 310 | 814 941 |

PEL

Not 8 Skulder till kreditinstitut

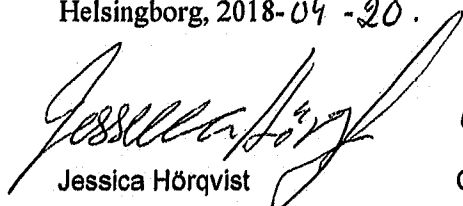
| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 0,60% | 2017-04-28 | 2017-04-28 | - | 4 263 400 |
| Swedbank Hypotek | 1,45% | 2019-06-19 | 2019-06-19 | 2 250 000 | 2 290 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,85% | Rörlig | Rörlig | - | 3 938 400 |
| Stadshypotek AB | 1,44% | 2022-04-30 | 2022-04-30 | 4 188 400 | - |
| Stadshypotek AB | 1,06% | 2021-06-01 | 2021-06-01 | 3 935 400 | - |
| Swedbank Hypotek | 0,767% | Rörlig | Rörlig | 2 169 200 | 2 169 200 |
| Summa | | | | 12 543 000 | 12 661 000 |
| Avgår kortfristig del | | | | -140 000 | -140 000 |
| Varav långfristig del | | | | 12 403 000 | 12 521 000 |


Ställda säkerheter

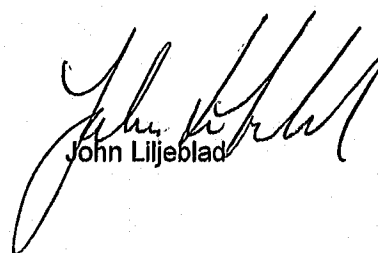
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 13 446 000 | 13 446 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 13 446 000 | 13 446 000 |

Underskrifter

Helsingborg, 2018-04-20.

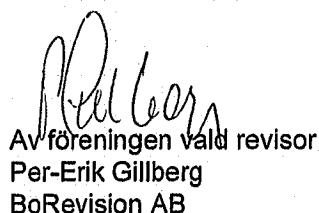

Jessica Hörqvist


Carl-Johan Löwenberg


John Liljeblad


Sara Kulle

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26.


Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bruksgatan 14, org.nr. 769616-8090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bruksgatan 14 för år 2017.

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 2017 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 uttalande

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, avskiltiga 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PELA

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 Bruksgatan 14 för år 2017 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 revisionsssed 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:

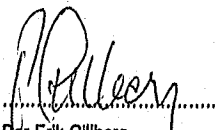
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelse 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 26/4 2018


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB

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.

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.

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, arvodet, 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne