

ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen

Ralva

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 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ralva, 769615-4017 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 10 november 2006 och förvärvade fastigheten Vattuproven 11 den 28 maj 2007. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och under 2007 och 2008 genomgick byggnaden en omfattande renovering och inflyttning skedde vartefter lägenheterna färdigställdes. Fastigheten ligger på Östra Brunnsmästaregatan 16 i Helsingborg.

Föreningen har 6 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 494 kvm. Lägenheternas fördelning:

2 rum & kök: 3 st

3 rum & kök: 3 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning av fastigheten har skett löpande under året av styrelsen.

Under året har reparation av sockel, trappa och mur på baksidan av huset gjorts.

Inga större underhållsåtgärder planeras inom de närmsta 5 åren.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till hela tusental.

Årets resultat blev ca 17 000 kr, jämfört med ca - 1 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev ca 69 000 kr, jämfört med ca - 7 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Räntekostnaderna har minskat med ca 19 000 kr på grund av lägre skuld och lägre marknadsräntor.

Föreningens likvida medel är placerade på ett konto hos Handelsbanken. Vid årets slut var behållningen ca 421 000 kr.

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av årsavgiften ska göras per 1 januari 2018.

8

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2017. Då stämman hölls utan underskriven årsredovisning fick en extrastämma hållas 22 augusti för att kunna ta beslut och lägga årsredovisningen till handlingarna.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Nenzén ordförande
Gustav Ståhl, vice ordförande
Lina Melin, sekreterare
Veronica Åkerström
Elisabeth Opas
Johnny Petersen

Föreningsvald revisor har varit Per Jacobsson från KPMG Helsingborg.

Valberedning har varit styrelsen.

Information och aktiviteter

Kallelse har skickats till de boende inför föreningsstämman. En fixardag har hållits den 18 juni.

Mål

Föreningen har som mål att tillvarata de boendes intressen samt driva föreningen på ett ansvarsfullt sätt. Detta görs genom att hålla koll på kostnaderna och följa budget.

Övrig information

Föreningen har lagt om sina lån vilket har minskat räntekostnaderna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid årets början var medlemsantalet 7, varav 6 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet oförändrat. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	399	380	346	314
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	-1	-3	-36
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	69	-7	-21	-54
Soliditet	46%	45%	45%	45%
Årsavgift (kr/kvm)	808	769	699	636
Drift (kr/kvm)	231	316	232	288
Lån (kr/kvm)	7 456	7 607	7 748	7 852

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

Kr per kvm beräknas utifrån totalytan på 494 kvm.

Under året har 1 överlåtelse gjorts.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 150 000	-	115 884	-36 034	-1 400
Disposition enligt stämmobeslut				-1 400	1 400
Till fond för yttre underhåll			18 237	-18 237	
Från fond för yttre underhåll			-69 991	69 991	
Årets resultat					17 387
Vid årets slut	3 150 000	-	64 130	14 320	17 387

Resultat efter disposition av underhåll 2017

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	17 387	-1 400
Från fond för yttre underhåll*	69 991	12 953
Till fond för yttre underhåll**	-18 237	-18 237
Resultat efter disposition av underhåll	69 141	-6 684

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (belopp motsvarande 0,3 % av av fastighetens taxeringsvärde).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	14 319,90
Årets resultat	17 387,84
Balanseras i ny räkning	31 707,74

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



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>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		399 096	380 088
Summa rörelsens intäkter		399 096	380 088
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-114 070	-156 254
Planerat underhåll		-69 991	-12 953
Övriga externa kostnader	3	-37 788	-33 145
Avskrivningar		-109 020	-109 020
Summa rörelsens kostnader		-330 869	-311 372
Rörelseresultat		68 227	68 716
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 840	-70 116
Summa finansiella poster		-50 840	-70 116
Resultat efter finansiella poster		17 387	-1 400
Årets resultat		17 387	-1 400



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	4	6 647 598	6 756 618
Summa materiella anläggningstillgångar		6 647 598	6 756 618
Summa anläggningstillgångar		6 647 598	6 756 618
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 731	-
Summa kortfristiga fordringar		5 737	6
<i>Kassa och bank</i>	5	421 241	371 951
Summa omsättningstillgångar		426 978	371 957
SUMMA TILLGÅNGAR		7 074 576	7 128 575



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>			
Insatser		3 150 000	3 150 000
Fond för yttre underhåll		64 130	115 884
Summa bundet eget kapital		3 214 130	3 265 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 320	-36 033
Årets resultat		17 387	-1 400
Summa fritt eget kapital		31 707	-37 433
Summa eget kapital		3 245 837	3 228 451
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	3 601 250	3 675 750
Summa långfristiga skulder		3 601 250	3 675 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	82 000	82 000
Leverantörsskulder		90 646	65 779
Aktuella skatteskulder		3 945	3 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 898	72 791
Summa kortfristiga skulder		227 489	224 374
Summa skulder		3 828 739	3 900 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 074 576	7 128 575

B

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,62%
- Fiber	10%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll till den yttre fonden görs med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	399 096	380 088
	399 096	380 088
Övriga rörelseintäkter	-	-
	-	-
Summa	399 096	380 088

Avgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2017.

Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	8 022	7 165
Uppvärmning	68 211	66 034
Vatten	10 946	11 042
Renhållning	13 587	13 742
Löpande underhåll	2 659	50 158
Fastighetservice	1 059	-
Fastighetsförsäkring	5 641	4 309
Fastighetsavgift	3 945	3 804
Summa	114 070	156 254

Kostnaden för löpande underhåll blev cirka 47 000 kr lägre. Denna post kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader. Se även specifikation nedan.

Föreningen bildades 2007 och fastigheten förvärvades 2008. Under 2009 fick föreningen, efter en stor ombyggnad, ett nytt taxeringsbeslut med värdeår 2008 vilket gjorde att ingen fastighetsavgift utgick för år 2009 och de kommande fyra åren. Från och med år 2014 betalar föreningen halv fastighetsavgift i fem år, därefter full avgift.

Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast belopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % procent av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningskostnader	26 630	23 682
Arvode extern revisor	10 900	9 463
Medlemsavgifter	258	-
Summa	37 788	33 145

I förvaltningskostnader ingår administrativ service enligt avtal, kreditarbete, kreditupplysningskostnader och diverse förvaltningskostnader.

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 357 939	6 312 784
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-25 711
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	-	70 866
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 357 939	6 357 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-441 321	-358 013
Årets avskrivningar	-109 019	-109 020
Årets återföring avskrivningar	-	25 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 340	-441 322
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	840 000	840 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	840 000	840 000
Utgående redovisat värde	6 647 599	6 756 617
varav byggnader	5 807 598	5 916 618
varav mark	840 000	840 000

Från och med 2014 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader blev i år 109 019 kr, jämfört med 109 020 kr förra året. Fiberinstallationen ingår med en avskrivning på 7 086 kr från och med förra året (avskrivningstid 10 år).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	4 967 000	1 112 000	6 079 000
Summa	4 967 000	1 112 000	6 079 000

Not 5 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	421 241	371 951
Summa	421 241	371 951

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,70 %	2017-10-25	2017-10-25	-	766 750
Swedbank Hypotek	1,72 %	2017-10-25	2017-10-25	-	580 000
Stadshypotek	1,40%	2021-09-01	2021-09-01	980 000	996 000
Stadshypotek	0,86%	2018-09-01	2018-09-01	955 000	975 000
Swedbank Hypotek	1,32%	2020-11-25	2020-11-25	424 000	440 000
Stadshypotek	1,79%	2022-10-30	2022-10-30	1 324 250	-
Summa				3 683 250	3 757 750
varav kortfristig del				82 000	82 000
varav långfristig del				3 601 250	3 675 750

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

B

Not 7 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 881 000	3 881 000
Ställda säkerheter	3 881 000	3 881 000

Underskrifter

Helsingborg, 2018-06-24.



Gustav Ståhl



Elisabeth Opas



Johnny Petersen



Magnus Nenzén

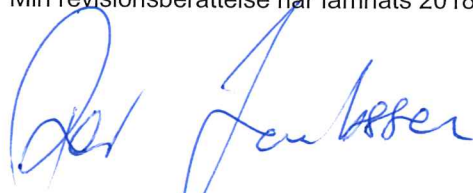


Lina Melin



Veronica Åkerström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-28.



Per Jacobsson
KPMG Helsingborg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ralva, org. nr 769615-4017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ralva för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 augusti 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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 för Brf Ralva för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

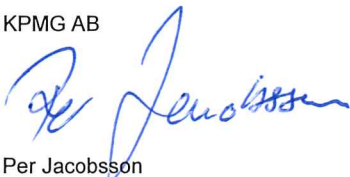
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Helsingborg den

28/6 2018

KPMG AB



Per Jacobsson

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.

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, 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 normalfall) 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