



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF
HENRIKSGÅRDEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 13 februari 2019 klockan 18.00

Lokal: Enligt avisering på informationstavlor i trapphus

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisoreernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Inkomna motioner
20. Avslutning



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Henriksgården i Lomma

Org nr 746000-4729

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

Föreningens 67:e verksamhetsår

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1952-54 på fastigheten Lomma 30:5 (10'399m²) som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är i Lomma:

Bredgatan 18-24

Industrigatan 6-12

Slättängsgatan 11-15

På fastighetens tomt finns även ett garage med verkstad med adressen Västra Almgatan 3.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Lomma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	27
2	73
4	5
Summa	105
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	3
Parkeringsplatser	15

Total lägenhetsyta 5440 m²

Total lokalyta 380 m².

Lägenheternas medelyta 52,3 m².



Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/2 2018 på Havsblick i Lomma. Närvarande var 29 personer varav 25 röstberättigade medlemmar samt 1 med fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Magnus Söderkvist
Vice ordförande	Marcus Björklund
Ekonomiansvarig	Marcus Björklund
Sekreterare	Ingalill Ahrens
Studieorganisatör	Gunilla Caraeus
Överlåtelse	Gustav Hjerpe
Utsedd av HSB	Inger Dahlgren
1:e suppleant	Ann-Katrin Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingalill Ahrens, Marcus Björklund och Ann-Katrin Nilsson.

Styrelsen har under året hållit följande sammanträden:

Konstituerande möte	1st
Ordinarie styrelsemöte	8st
Anbudsmöte	1st
Budgetmöte	1st
Bokslutsmöte	1st
Extra Föreningsstämma	1st
Arbetsmöte	7st
Yttre/Inre besiktning	2st (Yttre/Inre utförda vid olika tidpunkt)

Föreningens firmatecknare, fyra i föreningen har varit Magnus Söderkvist, Ingalill Ahrens, Gustav Hjerpe och Marcus Björklund.

Revisorer har varit Ulf Mårtensson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har saknats under perioden då ingen person vid stämman ville väljas in.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Marcus Björklund med Gunilla Caraeus som suppleant.

Vicevärd/Vaktmästare har varit Mats Olsson



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Genomförande av trapphusprojekt som påbörjades sommaren 2017. Projektet omfattade bland annat:

- Målning av tak, väggar och golv
- Ljudisolering i trapphus
- Slipning av golv i trapphus
- Ny belysning (LED) i trapphus, utomhus samt Miljöhus
- Nya entrédörrar i ek och nya källardörrar
- Passagesystem, porttelefon för säker trivselmiljö, Portautomatik (dörröppnare) till entrédörrar, sophus och vissa källardörrar
- Digitala informationstavlor i trapphusentréer, bokning av tvätt, information kring förening samt kontaktuppgifter till styrelse och vaktmästare
- Ny elcentral för inkommande el, omläggning av elkablar in till fastigheterna (inte i lägenheter)
- Nya källarnedgångar inkl stenkista för regnvatten.
- Tätning och isolering av gamla sopschakt

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och vaktmästaren 2018-03-28 (Inre) och 2018-06-07 (Yttre).

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2019

- Byte av fönster

2020

- Översyn av värmesystem

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel samt lån från kreditinstitut.

EKONOMI

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 798 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att höjning med årsavgifter på 2% fortsätter löpande. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 133 105 kr. Under året har föreningen amorterat 303 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.



Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER SOM FÖRENINGEN STÅR INFÖR

Föreningen är drygt 67 år med lika gamla avloppsrör och rör till värmesystemet. Enligt underhållsplanen är det planerat för byte eller relining av rören 2023-24. Vilken metod som kan användas beror på vilket skick rören är i. Att byta rör innebär betydligt högre kostnad än relining. Styrelsen kommer ta in experter för att undersöka statusen på våra rör så att vi kan välja rätt metod för renoveringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett (året där innan 11). Vid årets utgång hade föreningen 110 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman är det enbart en röst per bostadsrätt oavsett antalet innehavare.

ENERGIANVÄNDNING OCH MILJÖPÅVERKAN

Styrelsen arbetar ständigt för att föreningens energi- och vattenanvändning ska vara så låg som möjligt och därmed vår miljöbelastning.

Åtgärder under året för att minska energi- och vattenanvändning:

- Byte av trapphus och källarbelysning till LED armaturer
- Bättre isolerade dörrar till källarnedgångar, vaktmästarlokal och lokal på Bredgatan
- Tätning och isolering av gamla sopschakt

Energiutveckling under året:

Total fjärrvärme*	0% oförändrad
Värme*	2% ökning
El	22% ökning
Kallvatten	2% minskning
Varmvatten	6% minskning

*graddagsjusterat värde för värme för att kunna jämföra kalla med varma år

Ökningen av el beror på installation av passagesystem, dörröppnare och informationstavlor.



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Underhålls avgift fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	202 870	0 5 201 989	3 698 642	1 212 392
Resultatdisp. under året			1 212 392	-1 212 392
lanspråktagan. 2017/18 av yttre fond				
Avsättning år 2017/18 yttre fond		298 000	-298 000	
Årets resultat				1 118 973
Belopp vid årets slut	202 870	0 5 499 989	4 613 034	1 118 973

Styrelsens slutord

Som framgår av den ekonomiska redovisningen står vi starka inför framtida åtgärdsbehov och investeringar. Det är styrelsens ambition att föreningen skall fortsätta att ha en god ekonomi. Det är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta att ta hand om och förvalta vår förening på bästa sätt.

Styrelsen vill tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret samt vår vicevärd/vaktmästare Mats Olsson som tar hand om vår förening.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	4 920	4 813	4 793	4 785	4 685
Rörelsens kostnader	-3 581	-3 250	-3 877	-5 454	-3 598
Finansiella poster, netto	-219	-350	-458	-472	-456
Årets resultat	1 119	1 212	458	-1 140	630
Likvida medel & fin. placeringar	4 144	9 115	7 753	7 510	8 300
Skulder till kreditinstitut	15 133	12 452	12 755	13 034	13 313
Fond för yttre underhåll	5 500	5 202	4 907	5 411	6 959
Balansomslutning	27 508	23 690	22 777	22 993	24 234
Fastighetens taxeringsvärde	51 960	51 960	51 960	40 939	40 939
Soliditet %	42%	44%	40%	38%	40%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	38	62	81	90	98
Låneskuld kr/kvm	2 492	2 051	2 101	2 147	2 193
Avgift kr/kvm	798	778	767	752	742

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	4 613 034
Årets resultat	1 118 973
Summa till stämmans förfogande	5 732 007

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 732 007
-------------------------	-----------



HSB Brf Henriksgården i Lomma

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 919 740	4 812 693
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 511 931	-1 499 031
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-663 869	-676 624
Löpande underhåll	Not 4	-270 816	-133 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 264	-353 748
Fastighetsskatt/avgift		-158 648	-156 360
Avskrivningar	Not 6	-722 772	-430 807
Summa fastighetskostnader		-3 581 300	-3 250 037
Rörelseresultat		1 338 440	1 562 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 090	25 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 557	-376 168
Summa finansiella poster		-219 467	-350 264
Årets resultat		1 118 973	1 212 392
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 118 973	1 212 392
Avsättning underhållsfond		-298 000	-295 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-298 000	-295 000
Överskott		820 973	917 392



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Balansräkning		2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	23 114 663	14 331 529
Inventarier	Not 8	92 721	123 627
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	101 876	0
		<u>23 309 260</u>	<u>14 455 156</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 309 960</u>	<u>14 455 856</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 498	13 049
Avräkningskonto HSB Malmö		1 643 951	8 865 261
Övriga fordringar	Not 11	31 960	32 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	20 562	72 729
		<u>1 697 971</u>	<u>8 983 750</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	250 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 197 971</u>	<u>9 233 750</u>
Summa tillgångar		<u>27 507 931</u>	<u>23 689 606</u>



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	202 870	202 870
Fond för yttre underhåll	<u>5 499 989</u>	<u>5 201 989</u>
	5 702 859	5 404 859
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 613 034	3 698 642
Årets resultat	<u>1 118 973</u>	<u>1 212 392</u>
	5 732 007	4 911 034
Summa eget kapital	<u>11 434 866</u>	<u>10 315 893</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>14 804 505</u>	<u>12 148 105</u>
	14 804 505	12 148 105
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 328 600	303 600
Leverantörsskulder	39 146	112 555
Aktuell skatteskuld	9 264	6 809
Fond för inre underhåll	95 946	95 946
Övriga skulder	Not 17 44 954	48 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>750 650</u>	<u>657 934</u>
	1 268 560	1 225 608
Summa skulder	<u>16 073 065</u>	<u>13 373 713</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 507 931</u>	<u>23 689 606</u>



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 118 973	1 212 392
Avskrivningar	722 772	430 807
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 841 745</u>	<u>1 643 199</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 470	18 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 951	4 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 924 166</u>	<u>1 666 058</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 576 876	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 576 876</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 681 400	-328 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 681 400</u>	<u>-328 600</u>
Årets kassaflöde	-4 971 310	1 337 458
Likvida medel vid årets början	9 115 261	7 752 804
Likvida medel vid årets slut	4 143 951	9 115 261



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,8 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 919 458 kr (föregående år 919 458 kr)



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 388 912	4 281 698
	Årsavgifter lokaler	279 284	264 817
	Hysesintäkter	213 089	227 132
	Övriga intäkter	38 455	39 046
	Summa	4 919 740	4 812 693
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	134 441	121 693
	El	133 028	160 156
	Uppvärmning	780 766	775 788
	Vatten	295 581	284 503
	Sophämtning	99 528	88 115
	Övriga avgifter	68 587	68 776
	Summa	1 511 931	1 499 031
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode *	126 561	133 572
	Revisorsarvode	10 010	9 812
	Löner och andra ersättningar**	-4 480	4 460
	Summa	132 091	147 844
	*Högre utfall i föl på grund av periodiseringar.		
	** Minus tecken på grund av periodisering av valberedning i föl.		
	Löner och ersättningar	356 825	349 481
	Övriga kostnader anställda	621	3 072
	Summa	357 446	352 553
	Sociala kostnader	174 332	176 227
	Summa	174 332	176 227
	Totalt	663 869	676 624
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	491	2 063
	Material i löpande underhåll	16 598	44 100
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 428	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	4 677	7 652
	Löpande underhåll av installationer	27 092	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	160 190	20 260
	Löpande underhåll värme	11 235	4 010
	Löpande underhåll el	1 681	1 745
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	30 625	31 438
	Löpande underhåll markytor	3 799	22 199
	Summa	270 816	133 467
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	134 163	131 976
	Revisionsarvoden	10 175	8 850
	Övriga externa kostnader	108 926	212 922
	Summa	253 264	353 748
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	691 866	399 901
	Inventarier	30 906	30 906
	Summa	722 772	430 807



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 451 341	29 451 341
Omklassificering från pågående byggnation, trapphus, passagesystem	9 475 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 926 341	29 451 341
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-15 154 772	-14 754 871
Årets avskrivningar	-691 866	-399 901
Utgående avskrivningar	-15 846 638	-15 154 772
Bokfört värde Byggnader	23 079 703	14 296 569
Ingående anskaffningsvärde mark	34 960	34 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 960	34 960
Bokfört värde Mark	34 960	34 960
Bokfört värde Byggnader och Mark	23 114 663	14 331 529
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	1 600 000	1 600 000
	36 600 000	36 600 000
Mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
Mark - lokaler	360 000	360 000
	15 360 000	15 360 000
Taxeringsvärde totalt	51 960 000	51 960 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	403 339	403 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 339	403 339
Ingående avskrivningar	-279 712	-248 806
Årets avskrivningar	-30 906	-30 906
Utgående avskrivningar	-310 618	-279 712
Bokfört värde	92 721	123 627
Not 9 Pågående byggnation		
Årets investeringar	9 576 876	0
Omklassificering till byggnation	-9 475 000	0
Pågående nyanläggningar	101 876	0
avser fönsterrenovering, kostnad ca 10 mkr, färdig under 2019.		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	31 960	32 712			
	31 960	32 712			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	5 851	6 492			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 711	66 237			
	20 562	72 729			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 500 000	250 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	202 870	0	5 201 989	3 698 642	1 212 392
Resultatdisponering under året				1 212 392	-1 212 392
Avsättning år 2017/18 yttre fond			298 000	-298 000	
Årets resultat					1 118 973
Belopp vid årets slut	202 870	0	5 499 989	4 613 034	1 118 973
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	180100	1,34%	2023-12-01	2 985 000	30 000
Swedbank Hypotek	2753691209	1,21%	2021-09-24	2 450 000	25 000
Swedbank Hypotek	2755481930	1,65%	2022-06-08	5 230 050	58 600
Swedbank Hypotek	2852627468	1,10%	2020-04-24	1 838 100	15 000
Swedbank Hypotek	2856732280	1,22%	2019-09-25	2 629 955	200 000
				15 133 105	328 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 804 505
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 490 105
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,30%
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter				2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter				20 858 000	20 858 000
varav frigjorda					
Eventualförpliktelser				Inga	Inga



HSB Brf Henriksgården i Lomma

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	328 600	303 600
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	22 377	24 487
Arbetsgivaravgifter	22 577	24 278
	44 954	48 765
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	35 391	54 487
Övriga upplupna kostnader	304 895	205 814
Förutbetalda hyror och avgifter	410 364	397 633
	750 650	657 934

Lomma 21/12 - 2018
Gunilla Caraeus
Gustav Hjerpe
Ingalill Ahrens
Inger Dahlgren
Magnus Söderkvist
Marcus BjörklundVår revisionsberättelse har 7/1 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Ulf Mårtensson
Av föreningen vald revisor
Hoda Fakhr
BoRevisior AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Henriksgården i Lomma, org.nr. 746000-4729 Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Henriksgården i Lomma för år 2017-09-01–2018-08-31.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *HK*

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Henriksgården i Lomma för år 2017-09-01–2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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. *HF*

Lomma den 21 / 12 2018



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Ulf Mårtensson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.