

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Vitsippan

i Åstorp



HSB – där möjligheterna bor

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.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vitsippan i Åstorp, 737600-0621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vitsippan är ett privatbostadsföretag som bildades 1957.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Vitsippan 1, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen väster om Björnekulla kyrka i Åstorp med adress: Vitsippan A 1-10, B 1-5, C 1-6 och D 1-9.

Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 655 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

15 st 4 rum & kök
15 st 3 rum & kök

Föreningen har 30 garage och 4 parkeringsplatser. Föreningen har också en lokal för återvinning av förpackningsmaterial på 21 m²

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Tack vare en nybyggd fjärrvärmecentral har vi under året fått ledningar anslutna till vår panncentral. Värmen kopplas på i årsskiftet 2018-2019. Hela denna anslutning är utan kostnad för föreningen då den betalas av det statliga Klimatklivet. De enda kostnaderna för oss blir viss demontering av gamla gaspannor.

Vilka underhållsåtgärder/investeringar planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Inventering av vindar för att se om det finns mellanväggar som förhindrar spridning av eld vid brand. Om det saknas skall mellanväggar byggas.
- Färgborttagning på husgavel B och D.
- Nya tvättmaskiner.
- Rengöring, ev. målning av takutsprång.
- Byggande av yttertak över entrédörrar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 475 146 kr. Förra året var resultatet 464 884 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 1 414 137 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 1 962 086 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % från 1 januari 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Bernt Malmqvist, ordförande

Clas Hansen, vice ordförande

Mona Ekberg, sekreterare

Berit Göransson

Christian Robért

Suppleanter:

Willy Winberg

Mats Kroon

Revisor har varit Lena Johansson med Birgitta Söderman som suppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Berit Göransson och Arne Björk har varit vicevärdar. Berit Göransson har varit studieorganisatör.

Information och medlemsaktiviteter:


Informationsbladet Vi på Vitsippan efter varje styrelsemöte samt särskild info beträffande inkoppling av tv till fiber.

Föreningsmål:

Trivsamt boende till rimlig kostnad.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det inga överlåtelser. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 38 st och vid årets slut var medlemsantalet 38. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 192	1 174	1 164	1 269
Resultat efter finansiella poster (tkr)	475	465	303	285
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	396	345	319	299
Soliditet (%)	94	93	85	77
Årsavgift (kr/kvm)	406	402	398	437
Drift (kr/kvm)	305	315	302	290
Lån (kr/kvm)		-	116	277
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 842			7 740

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

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	79 790	-	1 321 479	2 673 956	464 884
Disposition enligt stämmobeslut				464 884	-464 884
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-20 625	20 624	
Årets resultat					475 146
Vid årets slut	79 790	-	1 400 854	3 059 464	475 146

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	475 146	464 884
Från fond för yttre underhåll*	20 625	-
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-120 000
Resultat efter disposition av underhåll	395 771	344 884

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 059 464,00
Årets resultat	475 146,01
Balanseras i ny räkning	3 534 610,01

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		1 192 174	1 174 056
Övriga rörelseintäkter		438 649	453 310
Summa rörelsens intäkter		1 630 823	1 627 366
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-809 507	-835 335
Planerat underhåll		-20 625	-
Övriga externa kostnader	3	-105 995	-108 474
Personalkostnader och arvoden	4	-133 153	-130 870
Avskrivningar		-89 317	-89 317
Summa rörelsens kostnader		-1 158 597	-1 163 996
Rörelseresultat		472 226	463 370
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 920	1 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-390
Summa finansiella poster		2 920	1 514
Resultat efter finansiella poster		475 146	464 884
Årets resultat		475 146	464 884

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 341 952	3 431 269
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 341 952	3 431 269
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 342 452	3 431 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	4 663
Övriga fordringar		12 561	15 758
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 962 086	1 414 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 258	26 501
Summa kortfristiga fordringar		2 002 905	1 461 059
<i>Kassa och bank</i>	7	2 000	21
Summa omsättningstillgångar		2 004 905	1 461 080
SUMMA TILLGÅNGAR		5 347 357	4 892 849

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		79 790	79 790
Fond för yttre underhåll		1 400 854	1 321 479
Summa bundet eget kapital		1 480 644	1 401 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 059 464	2 673 956
Årets resultat		475 146	464 884
Summa fritt eget kapital		3 534 610	3 138 840
Summa eget kapital		5 015 254	4 540 109
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		113 014	112 421
Aktuella skatteskulder		4 011	-
Övriga skulder	8	99 052	102 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 026	138 231
Summa kortfristiga skulder		332 103	352 740
Summa skulder		332 103	352 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 347 357	4 892 849

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
-Byggnader	1,34

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Nedskrivning

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 077 564	1 067 016
Hyror	116 983	107 040
Hyresbortfall	-2 373	-
	<u>1 192 174</u>	<u>1 174 056</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	437 055	427 637
Övriga intäkter	1 594	25 673
	<u>438 649</u>	<u>453 310</u>
Summa	1 630 823	1 627 366

Övriga avgifter avser värme- och vattenavgifter samt kabelTV-avgift som debiteras de boende. Avläsning sker två gånger per år. I övriga avgifter är hänsyn tagen till den del som de boende har tillgodo för 2018 som är 85 800 kr, motsvarande belopp förra året var 88 412 kr.

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	30 436	31 286
Uppvärmning	316 816	315 574
Vatten	105 560	94 825
Renhållning	47 468	53 111
Löpande underhåll	61 628	107 453
Fastighetsservice	26 986	27 814
Fastighetsförsäkring	24 600	24 023
Kommunikation	113 775	107 674
Fastighetsavgift	82 238	73 575
Summa	809 507	835 335

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	430	825
Förvaltningskostnader	78 667	81 277
Arvode extern revisor	9 138	8 912
Medlemsverksamhet	17 760	17 460
Summa	105 995	108 474

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön	28 968	28 272
Styrelsearvoden	22 600	24 600
Milersättning	944	522
Vicevärdsarvoden	68 472	66 816
Föreningsvald revisor	1 200	400
Sociala kostnader	10 969	10 260
Summa	133 153	130 870
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 821</i>	<i>1 292</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har under året haft en deltidsanställd fastighetsskötare.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 628 485	6 628 485
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	29 450	29 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 657 935	6 657 935
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 240 166	-3 150 849
Årets avskrivningar	-89 317	-89 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 329 483	-3 240 166
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 500	13 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	13 500	13 500
Utgående redovisat värde	3 341 952	3 431 269
varav byggnader	3 325 507	3 413 352
varav markanläggningar	2 944	4 417
varav mark	13 500	13 500

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	8 055 000	2 910 000	10 965 000
Summa	8 055 000	2 910 000	10 965 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	21
Summa	2 000	21

Not 8 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	13 252	13 676
Avräkning värme/vatten boende efter gjord avläsning	85 800	88 412
Summa	99 052	102 088

Not Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Summa				-	-

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 076 000	2 076 000
Varav obelånade	-2 076 000	-2 076 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-

Underskrifter

Åstorp, 2019- 4 - 8 .


Bernt Malmqvist


Clas Hansen


Mona Ekberg


Berit Göransson


Christian Robért

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18.


Lena Johansson
Av föreningen vald revisor


Anodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan i Åstorp, org.nr. 737600-0621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan i Åstorp för år 2018.

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsssed 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. 

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 Vitsippan i Åstorp för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 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 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 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.

Åstorp den 18/4 2019



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Lena Johansson
Av föreningen vald 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 normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne