



# ÅRSREDOVISNING 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**SUNDET**



Styrelsen för HSB Brf Sundet i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1999.

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Boken 37 med adress Strandvägen 35 A-C, 37 A-C, 41 A-B & 43 A-B. Fastigheten innehåller 16 lägenheter med en total yta av 1 652 kvm.

I förvaltningen ingår även carport, miljöstation, ett inhägnat cykelförråd, förrådsutrymmen, el- och värmecentraler i källarplan på byggnad 37 samt avlopp och dagvattenpumpar med tillhörande ledningsnät.

Den yttre miljön med trädgårdsskötsel, bilvägar och gångytor ingår också i förvaltningen.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018

Styrelse under tiden 180101 180516:

	Namn	Vald år
Ordförande	Jerry Karlsson	2017 två år nyval
Ledamot	Leif-Arne Linné	2017 två år nyval
Ledamot	Ann Holm	2016 två år omval
Ledamot	Ann-Christine Persson	2017 två år nyval
Utsedd av HSB	Mikael Jönsson	

Styrelsen under tiden 180516 181230

Ordförande	Jerry Karlsson	2017 två år omval
Ledamot	Ann-Christine Persson	2017 två år omval
Ledamot	Anders Månsson	2018 två år nyval
Utsedd av HSB	Mikael Jönsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma år 2019 är Jerry Karlsson och Ann-Christine Persson samt nyval för vakant plats i styrelsen

Styrelsen har hållit 4 ordinarie sammanträden, ordinarie föreningsstämma samt konstituerande möte i anslutning till föreningsstämman. Dessutom har en extraföreningsstämma ägt rum 180611.

Ordförande har för föreningens räkning deltagit i HSB:s ordförandekonferens, HSB:s årsstämma. HSB:s budgetkonferens bevisades av ledamöterna Ann-Christine Persson och Anders Månsson

Firmatecknare under året har varit: Jerry Karlsson och Ann-Christine Persson, hela 2018 och Anders Månsson och fr.o.m. 180516.

Revisor har varit Per-Olof Persson, tom 180516 och Bengt-Arne Wehagen from 180516, valda av föreningen, samt revisor Lars Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Jerry Karlsson med Leif-Arne Linné som suppleant tom 180516 samt Anders Månsson from 180615.

Valberedning har varit Jan Sandström, sammankallande, samt Jan-Olle Johnsson, valda på ett år.

Vicevärd under året har varit Kerstin Karlsson. Föreningen har ingen anställd.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Besiktning av fastigheten genomfördes under våren. Närvarande var Jan Sandström och Jerry Karlsson. Besiktningen omfattade det yttre och inre underhåll som vilar på föreningens ansvar. Besiktningen omfattade även värmecentral och el-central. Brand och säkerhet har visats speciell uppmärksamhet såsom branddörrar, gemensamma portar, dess lås och stängningsanordningar, ordning och reda i gemensamma utrymmen osv. Inga anmärkningar kunde iakttas gällande brand och säkerhet.

Träden vid infarten, 3 stycken, fälldes pga. deras hälsotillstånd. Risker var alltför stor att de skulle falla under en storm. Dessutom fälldes ett träd på gången ner mot havet.

Två nya träd, kärrekar, har planterats och den yttre raden av forsythior har ersatts med girlandspireor.

Under året har också Fastigheten och samtliga lägenheten anslutits till fibernätet.

Vårt största lån skrevs om under året. Detta resulterade i en lägre ränta, men vi ökade samtidigt amorteringarna.

Styrelsen har också beslutat om "Trivselregler", vilka bl.a. ska underlätta vid lägenhetsbyten.

#### ***Framtida åtgärder***

Underhållet av fastigheten följer underhållsplanen och den årliga besiktningen.

Projektet med fönsterbyte pågår och vi har hittat en hantverkare som kan utföra jobbet under 2019. Det innebär att de sämsta fönstren byts ut mot fönster med aluminiumbeklädning.

Resterande fönster och carporten bör målas och arbete pågår för att hitta hantverkare till detta.

#### ***Utförda underhålls- och reparationsarbeten***

Under 2018 har vi inte lagt så mycket resurser på yttre underhåll i avvaktan på framtida fönsterbyte. Svårigheten att få tag i hantverkare har också bidragit.

#### ***Förväntad framtida utveckling***

Nedläggningen av HSB service och att lägga ut jobbet på andra aktörer, känns inte som en fördel för bostadsrättsföreningen. Speciellt trädgårdsskötseln har efter en bra start förfallit och har

upphört att fungera. Här måste till en remarkabel förbättring.

### ***Ekonomi***

Föreningens näst största utgift är fjärrvärmen. För 2019 har det aviserats en höjning av fjärrvärm taxorna med 1 %. Elnätsavgiften höjs med 5 %, VA med 6 % och skötselavtal med 2 %. Sophanteringen, oförändrade taxor. Fastighetsförsäkringen höjs med 3 %

Den långsiktiga underhållsplanen följs och justeras efter ett verkligt utfall samt uppdateras. Styrelsen anser sig ha fortsatt god kontroll på föreningens långsiktiga ekonomi och fastigheternas underhållsbehov.

Under 2019 kommer vårt näst största lån att omsättas.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2018 och uppgick till 758 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

För 2019 har styrelsen beslutat att ingen avgiftsökning behövs för att få budget i balans. Avgifterna kommer även nästa att uppgå till 758 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutdagen till 12 739 289 kr.

Under året har föreningen amorterat 115 043 kr.

### ***Medlemsinformation***

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 17, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

5  
R

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 253	1 253	1 252	1 252	1 252
Resultat efter avskrivningar	363	480	461	355	363
Årets resultat	145	238	181	12	-42
Eget kapital	13 014	12 869	12 630	12 499	12 437
Balansomslutning	26 041	25 902	25 792	25 738	25 814
Soliditet (%)	50	50	49	49	48
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	758	758	758	758	758
Fond för yttre underhåll	1 046	920	785	705	582

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 124 000	7 620 000	920 377	-34 253	238 423	<b>12 868 547</b>
Disposition av föregående års resultat:			126 000	112 423	-238 423	<b>0</b>
Årets resultat					145 081	<b>145 081</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 124 000</b>	<b>7 620 000</b>	<b>1 046 377</b>	<b>78 170</b>	<b>145 081</b>	<b>13 013 628</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 170
årets vinst	145 081
	<b>223 251</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 406
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	123 000
i ny räkning överföres	101 657
	<b>223 251</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

S  
K

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 253 480	1 253 008
Övriga rörelseintäkter	3	10 661	4 931
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 264 141</b>	<b>1 257 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-584 902	-460 267
Övriga externa kostnader	5	-81 076	-82 588
Personalkostnader	6	-23 357	-26 532
Avskrivningar		-212 273	-208 477
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-901 608</b>	<b>-777 864</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>362 533</b>	<b>480 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 874	1 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-219 326	-242 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 452</b>	<b>-241 652</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 081</b>	<b>238 423</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>145 081</b>	<b>238 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>145 081</b>	<b>238 423</b>

5

k

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 495 692	24 556 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 495 692</b>	<b>24 556 090</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 496 192</b>	<b>24 556 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 506 391	1 319 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 597	25 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 544 988</b>	<b>1 345 164</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 544 988</b>	<b>1 345 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 041 180</b>	<b>25 901 754</b>

5

AK



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 620 000	7 620 000
Upplåtelseavgifter		4 124 000	4 124 000
Fond för yttre underhåll		1 046 377	920 377
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 790 377</b>	<b>12 664 377</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		78 170	-34 253
Årets resultat		145 081	238 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>223 251</b>	<b>204 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 013 628</b>	<b>12 868 547</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 578 587	7 595 412
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 578 587</b>	<b>7 595 412</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 160 702	5 258 920
Leverantörsskulder		115 304	20 272
Skatteskulder		2 031	1 900
Övriga skulder	14	10 100	7 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 828	149 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 448 965</b>	<b>5 437 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 041 180</b>	<b>25 901 754</b>

5  
K

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	0,93%
Inventarier:	20,00%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 400 954 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Handwritten marks: a blue checkmark and a blue signature.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 251 888	-1 251 888
Överlåtelseavgift	-1 138	-1 120
Pantförskrivningsavgift	-455	0
	<b>-1 253 481</b>	<b>-1 253 008</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	-10 662	-4 931
Öresavrundning	1	0
	<b>-10 661</b>	<b>-4 931</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Snörenhållning	0	2 312
Fastighetsskötsel, Grundavtal	146 228	143 240
Reparationer, bostäder	132 586	17 521
Planerat UH bostäder	1 406	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	17 798	17 071
Uppvärmning, fjärrvärme	162 960	154 194
Vatten	43 449	44 094
Sophämtning	18 739	21 640
Fastighetsförsäkringar	15 053	14 785
Kabel-TV	19 592	19 329
Fastighetsskatt	21 396	21 040
Bevakningskostnader	5 695	5 040
	<b>584 902</b>	<b>460 266</b>

Handwritten marks: a blue checkmark and a signature.

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	786
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	215	0
Postbefordran	422	321
Revisionsarvoden	6 420	7 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	43 570	42 678
Överlåtelseavgift	1 138	1 120
Pantförskrivningsavgift	455	0
Konsultarvoden	6 094	9 375
Bankkostnader	2 095	360
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 680	5 267
Medlemsavgift HSB	8 800	8 800
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	3 937	6 056
Lämnade bidrag och gåvor	298	0
Kontorsmateriel och trycksaker	953	0
	<b>81 077</b>	<b>82 588</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Revisorsarvode	0	1 500
Vicevärdsarvode	11 570	11 400
Styrelsearvode	8 300	9 975
Sociala avgifter	3 487	3 657
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>23 357</b>	<b>26 532</b>

### Not 7 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	-1 874	-1 166
Skattefria ränteintäkter	0	-2
	<b>-1 874</b>	<b>-1 168</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader på bankskulder	219 326	242 820
	<b>219 326</b>	<b>242 820</b>

5

4

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 497 495	22 497 495
Inköp	151 875	
Mark	3 500 000	3 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 149 370</b>	<b>25 997 495</b>
Ingående avskrivningar	-1 441 405	-1 232 928
Årets avskrivningar	-212 273	-208 477
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 653 678</b>	<b>-1 441 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 495 692</b>	<b>24 556 090</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	3 096 000	3 096 000
	<b>16 296 000</b>	<b>16 296 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fordringar Hyror och avgifter	0	1 120
Skattekonto	4 227	4 227
Avräkningskonto HSB	1 501 075	1 310 108
Kundfordringar Agresso	1 089	4 315
	<b>1 506 391</b>	<b>1 319 770</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetald försäkring	15 505	15 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 999	10 341
Förbetald amortering och ränta på lån	18 093	
	<b>38 597</b>	<b>25 394</b>

S

AL

### Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

4 023 486 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 148 652 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 160 702	5 258 920
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 578 587	7 595 412
	<b>12 739 289</b>	<b>12 854 332</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	-1 735	-4 702
Lagstadgade sociala avgifter	-946	-2 564
Avtalsplacerade betalningar	-7 419	0
	<b>-10 100</b>	<b>-7 266</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-89 447	-96 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-30 777	-52 498
Upplupna räntekostnader	-23 977	0
Upplupna arvoden	-14 085	0
Upplupna sociala avgifter	-2 541	0
	<b>-160 827</b>	<b>-149 437</b>

### Not Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i fastighet	14 256 000	14 256 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	<b>14 256 000</b>	<b>14 256 000</b>

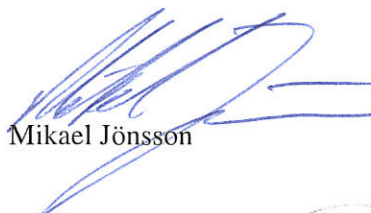
5

✗

Landskrona den 8/3 2019



Jerry Karlsson  
Ordförande



Mikael Jönsson

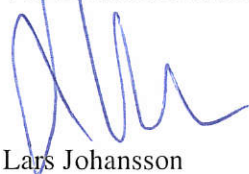


Anders Månsson



Ann-Christin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2019



Lars Johansson  
av HSB Riksförbund utsedd Revisor



Bengt-Arne Wehagen  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sundet i Landskrona, org.nr. 769602-5274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sundet i Landskrona 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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.

S



## 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 Sundet i Landskrona 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:

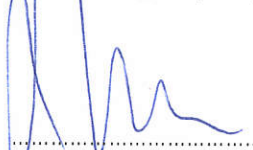
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Landskrona den 8/3 2019



Lars Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Bengt-Arne Wehagen  
Av föreningen vald revisor



## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor