

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

Sachsen

i Helsingborg



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 ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

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 Sachsen i Helsingborg, 716407-1826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1983. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Sachsen 24 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Carl Krooks gata 57-59, Bryggaregatan 1, Södergatan 80-86 samt Furutorpsgatan 28, 30 A-B och 32.

Inflyttning skedde under åren 1984-1986. Föreningen har 215 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 15 913 m² samt 6 hyresrättslokaler på totalt 1 086,5 m². Föreningen har 41 garageplatser.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 13 mars 2019 av HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats samtidigt.

Under året har följande större underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Etapp 3 trädgården genomförd.
- Alla byggnader på vår innergård har renoverats, ett återvinningsrum, ett förrådsrum, två tipihus och fyra cyckelförråd.
- Vintertest genomfört gällande värmeinjusteringen.

Inom de närmaste fem till tio åren planeras:

- Borrning efter geoenergi.
- All gemensam inomhusbelysning byts till närvarostyrd LED-belysning.
- Byte av fönster som inte är aluminiumbeklädda.
- Byte av yttertak på Carl Krooks gata 57, 59 samt Bryggaregatan 1 och i samband med detta sätta solceller.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 506 370 kr. Förra året var resultatet 3 321 532 kr. Driftkostnaderna har varit ca 189 000 kr högre än föregående år och beror främst på högre kostnader för löpande underhåll. För fler jämförelser se not 2. Övriga externa kostnader har varit ca 95 000 kr lägre. Räntekostnaderna är ca 390 000 kr lägre och beror på lägre räntor samt minskad låneskuld.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2019 var behållningen 4 876 966 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och en kontantkassa som tillsammans uppgick till 17 942 kr vid årets slut.

Det finns ingen planerad höjning av årsavgifterna för räkenskapsår 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2018.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eva Ingers, ordförande
 Rosemarie Lindström, vice ordförande
 Eva Aldegren, sekreterare
 Klas Petersson
 Niklas Avander
 Farshad Karimi Hammar

Revisorer har varit Åke Bergh med Maj-Britt Ljung som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information till medlemmarna och boende

- Informationsbladet Sachsen-Nytt har delats ut 2 gånger under året.
- Två informationsträffar för samtliga medlemmar har hållits under hösten 2018 med sammanlagt 78 medlemmar närvarande.
- Alla medlemmar får ett omfattande informationsmaterial och personligt besök vid inflyttning.
- Föreningen har en hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Inom föreningen finns tillgång till bastu och gym för medlemmarna.
- Tillgång till färska kryddor, äpplen och rabarber finns på innergården under sommartid och allt är gratis.
- Café Sachsen har genom frivilliga krafter, öppet varannan onsdag i samlingsalen. Till påsk och jul har det serverats buffé.
- Ett antal större arrangemang såsom 1 maj, sommarfest, kräftskiva och luciafirande har arrangerats. Sammanlagt har 368 medlemmar deltagit i aktiviteter.
- Syföreningen har haft regelbundna träffar under året.
- Boulegruppen har träffats regelbundet när vädret tillåtit.

Red

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och vid årets slut 252.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	13 303	13 290	13 272	13 271
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 506	3 322	2 557	1 800
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 647	3 134	3 056	2 402
Soliditet (%)	33 %	30 %	26 %	23 %
Årsavgift (kr/kvm)	759	759	759	759
Drift (kr/kvm)	336	324	315	310
Lån (kr/kvm)	3 565	3 705	3 941	4 289
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 475	15 841	14 722	12 268

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 17 000 kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 631 371	101 062	4 417 690	17 139 351	3 321 532
Disposition enligt stämmobeslut				3 321 532	-3 321 532
Till fond för yttre underhåll			950 000	-950 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 090 691	1 090 691	
Årets resultat					3 506 370
Vid årets slut	4 631 371	101 062	4 276 999	20 601 574	3 506 370

I eget kapital ingår även bostadsrätt som ej är upplåten med 628 538 kr.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	20 601 574,00
Årets resultat	3 506 369,53
Balanseras i ny räkning	24 107 943,53

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Pek

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		13 303 186	13 289 780
Övriga rörelseintäkter		1 256 979	951 769
Summa rörelsens intäkter		14 560 165	14 241 549
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 704 560	-5 516 005
Planerat underhåll		-1 090 691	-712 451
Övriga externa kostnader	3	-486 173	-580 906
Personalkostnader och arvoden	4	-288 051	-269 494
Avskrivningar		-2 626 680	-2 596 702
Summa rörelsens kostnader		-10 196 155	-9 675 558
Rörelseresultat		4 364 010	4 565 991
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 105	8 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-862 745	-1 252 561
Summa finansiella poster		-857 640	-1 244 459
Resultat efter finansiella poster		3 506 370	3 321 532
Årets resultat		3 506 370	3 321 532

Pdt

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	92 984 533	94 127 793
Pågående nyanläggningar	7	-	128 940
Inventarier, verktyg och installationer	8	25 233	42 751
Summa materiella anläggningstillgångar		93 009 766	94 299 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 010 266	94 299 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	5 587
Övriga fordringar	10	195 735	147 255
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 876 966	2 737 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 704	73 294
Summa kortfristiga fordringar		5 146 405	2 963 878
Kassa och bank	11	17 942	21 436
Summa omsättningstillgångar		5 164 347	2 985 314
SUMMA TILLGÅNGAR		98 174 613	97 285 298

Pek

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 631 371	4 631 371
Upplåtelseavgifter		101 062	101 062
Fond för yttre underhåll		4 276 998	4 417 690
Ej upplåtna bostadsrätter		-628 538	-628 538
Summa bundet eget kapital		8 380 893	8 521 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		20 601 574	17 139 351
Årets resultat		3 506 370	3 321 532
Summa fritt eget kapital		24 107 944	20 460 883
Summa eget kapital		32 488 837	28 982 468
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	12	3 516 579	3 466 842
Summa avsättningar		3 516 579	3 466 842
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	45 331 107	60 611 107
Summa långfristiga skulder		45 331 107	60 611 107
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	15 280 000	2 380 000
Leverantörsskulder		252 122	492 438
Aktuella skatteskulder		27 843	29 623
Övriga skulder		3 923	26 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 274 202	1 296 392
Summa kortfristiga skulder		16 838 090	4 224 881
Summa skulder		62 169 197	64 835 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 174 613	97 285 298

Red

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,39 %
- Om- och tillbyggnader	3,33 %, 5 %, 10 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %, 33 %

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 genom resultatdisposition enligt 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, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 40 890 469 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

PEL

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 071 496	12 071 496
Hyror	1 231 690	1 218 284
	13 303 186	13 289 780
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter från master	109 465	111 318
Övriga avgifter	49 788	37 689
Övriga intäkter	345 919	93 752
Intäkter el boende	751 807	709 010
	1 256 979	951 769
Summa	14 560 165	14 241 549

Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Ei	1 316 073	1 295 478
Uppvärmning	866 311	967 824
Vatten	496 223	463 108
Renhållning	191 630	189 497
Löpande underhåll	1 097 245	912 884
Fastighetservice	961 285	925 053
Fastighetsförsäkring	208 716	203 563
Kommunikation	129 022	127 673
Fastighetsavgift/-skatt	438 055	430 925
Summa	5 704 560	5 516 005

Under räkenskapsår 2016 installerades individuell mätning av elen för samtliga medlemmar. All elförbrukning, även hushållselen, betalas av bostadsrättsföreningen för att sedan fördelas ut enligt förbrukning. Debiteringen av medlemmarna sker via avierna och redovisas som en intäkt, se not 1.

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kontorsmaterial	12 304	14 871
Förvaltningskostnader	300 485	320 843
Konsultkostnader	10 746	51 000
Arvode extern revisor	18 163	17 713
Medlemsverksamhet	144 475	176 479
Summa	486 173	580 906

P26

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	2 740	1 350
Styrelsearvode	43 032	44 050
Ersättning utöver styrelsearvode	196 089	173 000
Milersättning	19	-
Föreningsvald revisor	4 265	4 200
Valberedning	3 200	3 160
Övriga kostnader	-	2 400
Sociala kostnader	38 706	41 334
Summa	288 051	269 494

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Räntekostnader lån	812 825	1 184 386
Övriga finansiella kostnader	49 920	68 175
Summa	862 745	1 252 561

Övriga finansiella kostnader avser avsättning till framtida parkeringsköp och räknas upp med konsumentprisindex.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 813 091	105 812 340
Årets investeringar	1 465 902	2 000 751
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	109 278 993	107 813 091
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 780 298	-16 206 636
Årets avskrivningar	-2 609 162	-2 573 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 389 460	-18 780 298
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående redovisat värde	92 984 533	94 127 793
varav byggnader	84 989 533	86 132 793
varav mark	7 995 000	7 995 000

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick klinkerbeläggning på några av loftgångarna, EU-anpassning av hissar samt ombyggnad av ventilation i lokal.

PEB

Föreningen skriver även av på följande:

- Byte av tak 6 805 632 kr (avskrivningstid 30 år)
- Installation av solceller 1 574 996 kr (avskrivningstid 30 år). Föreningen har fått bidrag för solcellsanläggningen med 472 499 kr. Bidraget har redovisats som en minskning av anskaffningsvärdet vilket innebär att värdet därefter uppgår till 1 102 497 kr. De årliga avskrivningarna beräknas på detta belopp.
- Installation av individuell mätning 706 125 kr (avskrivningstid 10 år)
- Automatiska dörröppnare i entréerna 480 500 kr (avskrivningstid 10 år).
- Värmesystem och undercentral 2 000 751 kr (avskrivningstid 20 år)

Årets investering avser miljöhus.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	169 000 000	123 000 000	292 000 000
Hyreshus lokaler	6 800 000	7 400 000	14 200 000
Summa	175 800 000	130 400 000	306 200 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	128 940	-
Årets anskaffningar	1 336 962	128 940
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 465 902	-
Vid årets slut	-	128 940

Avser miljöhus

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	306 341	287 054
Årets anskaffningar	-	19 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 341	306 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-263 590	-240 550
Årets avskrivningar	-17 518	-23 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 108	-263 590
Utgående redovisat värde	25 233	42 751

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	20 814	13 943
Fordran boende el	174 921	133 312
Summa	195 735	147 255

Handwritten signature

Not 11 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	6 597	9 269
Swedbank	11 345	12 167
Summa	17 942	21 436

Not 12 Avsättning framtida parkeringsinköp

Avsättning för framtida parkeringsinköp enligt förbindelse med Helsingborgs kommun.
Avsättning uppräknas varje år med augusti månads konsumentprisindex.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank Hypotek	1,35 %	2021-01-25	2021-01-25	11 720 000	11 880 000
Stadshypotek	1,43 %	2019-12-30	2019-12-30	7 900 000	8 300 000
Stadshypotek	1,13 %	2021-06-30	2021-06-30	10 489 177	10 889 177
Stadshypotek	1,46 %	2022-09-01	2022-09-01	14 921 738	15 441 738
Swedbank	1,16 %	2019-09-28	2019-09-28	5 620 000	5 840 000
Stadshypotek	1,31 %	2023-09-01	2023-09-01	9 960 192	10 640 192
Summa				60 611 107	62 991 107
varav kortfristig del				15 280 000	2 380 000
varav långfristig del				45 331 107	60 611 107

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 48 711 107 kr om fem år.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Pla

Underskrifter

Helsingborg, 19 - 10 - 2019 .



Eva Ingers




Rosemarie Lindström



Eva Aldegren



Klas Petersson



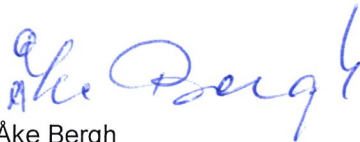
Niklas Avander



Farshad Karimi Hammar

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/11-2019



Åke Bergh
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sachsen i Helsingborg,
org.nr. 716407-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sachsen i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

PEL

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 Sachsen i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 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.

Helsingborg den 4/11 2019


.....
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Åke Bergh

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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne