

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

Munken

i Klippan



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 www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Munken i Klippan, 737600-0779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1961. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Novisen 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten ligger i Klippan på Hantverksgatan 2 A-H och Ordensgatan 1 A-F, 3 A-H, 5 A-F, 7 A-H samt 2-16 A-B.

Föreningen har 52 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 740 kvm. Föreningen har även 16 garage, 2 större och 20 mindre carportar samt 15 gemensamma parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 3 rum & kök: 36 st
- 5 rum & kök: 16 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från och med år 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer att utföras våren 2017. Därefter kommer underhållsplanen att uppdateras. Under året har arbetet fortgått med byte av golvbrunnar och återställande av badrum inför kommande stambyte/relining.

VVS/kulvertprojektet

Under 2011 påbörjades ett VVS/kulvertprojekt som beräknas vara klart 2019. För de närmaste åren planeras också reliningsprojekt, utbyte av yttre ledningar och slutligen åtgärder på inre ledningar. Medlemmarna får löpande information gällande projektet via informationsblad och årsstämmor.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till hela tusental.

Årets resultat blev 1 428 000 kr, jämfört med 1 159 000 kr förra året.

- Intäkterna blev 68 000 kr högre, vilket beror på avgiftshöjning. Se not 1.
- Driftskostnaderna blev 107 000 kr högre. Se not 2.
- Personalkostnader och arvoden blev 42 000 kr lägre. Se not 4.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 075 000 kr, jämfört med 862 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 1 357 000 kr.

CB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter

Christina Sandström, ordförande
Anders Jönsson, vice ordförande
Anna-Lena Hansson, sekreterare
Agneta Christiansen
Marie Robertsson

Suppleanter

Mikael Johansson
Tony Jonasson
Ann-Charlotte Bjertner

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Sandström, Anders Jönsson och Marie Robertsson samt suppleant Ann-Charlotte Bjertner.

I februari 2017 avled Mikael Johansson. Han lämnar föreningen med saknad.

Revisorer

Revisorer har under året varit Inger Persson med Cecilia Nilsson som suppleant, valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige i HSB Nordvästra Skåne

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Christina Sandström med Anders Jönsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Jan Persson (sammankallande) och Birgitta Persson.

Övrigt

Vicevärd/förvaltare har varit Ingemar Ottosson.

Information

Under året har föreningens medlemmar fortlöpande fått information dels rörande VVS/kulvertprojektet samt övrig relevant information i form av Munken-nytt.

Hemsida

www.brifmunken.se

Mål för verksamheten

Vårt mål är att på ett positivt sätt stärka vår identitet på bostadsmarknaden inom kommunen genom en stabil ekonomi, ständigt arbeta med förbättringar, se över avtal, kostnader och prognoser samt ha en avgiftsnivå som tilltalar medlemmarna. Vi arbetar också aktivt med frågor kring trivsel och trygghet.

CB

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit, varav en var ett dödsbo. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64, varav 53 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 488	3 420	3 257	3 044
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 428	1 159	1 103	580
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 075	862	874	586
Soliditet	84 %	79 %	78 %	72 %
Årsavgift (kr/kvm)	736	721	687	642
Drift (kr/kvm)	335	312	305	324
Lån (kr/kvm)	82	91	99	108
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	7 368	7 914	5 956

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 4 740 kvm. Överlåtelsevärde för år 2016 anges inte då endast en lägenhet avser försäljning.

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	4 746 642	3 587 198
Vid årets slut	1 428 410	1 159 444
Summa	6 175 052	4 746 642

Ytterligare upplysningar gällande föreningens egna kapital finns i not 13.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 908 507
Årets resultat	1 428 410
Balanseras i ny räkning	4 336 917

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

CB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 487 776	3 419 520
Summa rörelsens intäkter		3 487 776	3 419 520
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 587 352	-1 480 320
Planerat underhåll		-146 463	-402 078
Övriga externa kostnader	3	-164 055	-169 102
Personalkostnader och arvoden	4	-123 806	-165 450
Avskrivningar		-31 941	-31 941
Summa rörelsens kostnader		-2 053 617	-2 248 891
Rörelseresultat		1 434 159	1 170 629
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 747	3 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 496	-14 878
Summa finansiella poster		-5 749	-11 185
Resultat efter finansiella poster		1 428 410	1 159 444
Årets resultat		1 428 410	1 159 444

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 784 066	1 813 007
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 000	6 000
Pågående nyanläggningar	9	4 104 683	2 636 459
Summa materiella anläggningstillgångar		5 891 749	4 455 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 892 249	4 455 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		1 117	1 117
Övriga fordringar	11	3 296	3 227
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 356 503	1 443 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 858	71 945
Summa kortfristiga fordringar		1 439 774	1 519 770
Summa omsättningstillgångar		1 439 774	1 519 770
SUMMA TILLGÅNGAR		7 332 023	5 975 736

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		168 400	168 400
Fond för yttre underhåll		1 669 735	1 316 198
Summa bundet eget kapital		1 838 135	1 484 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 908 507	2 102 600
Årets resultat		1 428 410	1 159 444
Summa fritt eget kapital		4 336 917	3 262 044
Summa eget kapital		6 175 052	4 746 642
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	350 000	390 000
Summa långfristiga skulder		350 000	390 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	40 000	40 000
Leverantörsskulder		405 815	274 527
Övriga skulder	15	56 202	62 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	304 954	462 121
Summa kortfristiga skulder		806 971	839 094
Summa skulder		1 156 971	1 229 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 332 023	5 975 736

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	0,64 %
- Inventarier	20 %

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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



Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 487 776	3 419 520
Summa	3 487 776	3 419 520

Den 1 januari 2016 höjdes avgifterna med 2 %.

Not 2 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	39 918	39 396
Uppvärmning	725 299	677 761
Vatten	103 346	104 541
Renhållning	100 936	97 696
Löpande underhåll	82 579	55 562
Fastighetsservice	262 821	233 332
Fastighetsförsäkring	41 528	41 141
Kommunikation	133 515	133 481
Fastighetsavgift	97 410	97 410
Summa	1 587 352	1 480 320

Löpande underhåll avser främst reparationer och kan därför variera mycket mellan åren. Se specifikation nedan.

Föreningens fastighet är taxerad som småhus. Fastighetsavgift på småhus tas ut med ett fast maxbelopp per småhus eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet.

Löpande underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löpande underhåll	58 817	19 321
Löpande underhåll tvättstugor	1 380	279
Löpande underhåll vatten/avlopp	4 094	25 889
Löpande underhåll värme/ventilation	6 975	7 648
Löpande underhåll utemiljö	11 313	2 425
Summa	82 579	55 562

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltningskostnader	125 570	127 748
Arvode extern revisor	8 538	8 313
Medlemsverksamhet	29 947	33 041
Summa	164 055	169 102

I förvaltningskostnader ingår bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal med HSB Nordvästra Skåne, administrativa tjänster utöver avtal, kontorsmaterial, kreditupplysningar, telefon och diverse inköp.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lön	1 216	-
Styrelse	83 375	88 000
Ersättning utöver styrelsearbete	-	700
Föreningsvald revisor	4 300	4 400
Valberedning	1 000	1 000
Vicevärd	-	29 800
Telefonersättning	4 400	7 996
Milersättning	811	1 637
Sociala kostnader	28 704	31 917
Summa	123 806	165 450

Styrelsen disponerar 2 prisbasbelopp att fritt fördela inom sig. Valberedningen arvoderas med 500 kr per ledamot och år. Föreningsvald revisor arvoderas med 0,1 prisbasbelopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har enbart haft timanställd i liten omfattning.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	2 747	3 693
Summa	2 747	3 693

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader lån	8 496	14 878
Summa	8 496	14 878



Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 518 177	4 518 177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 518 177	4 518 177
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 465 170	-3 436 229
Årets avskrivningar	-28 941	-28 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 494 111	-3 465 170
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	760 000	760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	760 000	760 000
Utgående redovisat värde	1 784 066	1 813 007
varav byggnader	1 024 066	1 053 007
varav mark	760 000	760 000

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser fibernät år 2013.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	8 268 000	4 720 000	12 988 000
Summa	8 268 000	4 720 000	12 988 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 465	38 465
Årets anskaffningar	-	-4 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 465	33 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 465	-29 465
Årets avskrivningar	-3 000	-3 000
Årets försäljningar/utrangeringar		4 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 465	-27 477
Utgående redovisat värde	3 000	6 000

Föreningens bokförda inventarier avser TV, dator, skrivare, bord, stolar och diplomatskåp.

Not 9 Pågående nyanläggning

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 636 460	546 258
Årets anskaffningar	1 468 223	2 090 201
Vid årets slut	4 104 683	2 636 459

Avser kulvertprojektet som beräknas avslutas år 2019 och kosta närmare 12 miljoner kr.

SB

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	3 296	3 227
Summa	3 296	3 227

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	54 135	41 528
Ränta avräkning HSB NvS	2 678	3 595
Telia	22 045	22 043
Bevakning	-	4 779
Summa	78 858	71 945

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	168 400	-	1 316 198	2 102 600	1 159 444
Disposition enligt stämmobeslut				1 159 444	-1 159 444
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Från fond för yttre underhåll			-146 463	146 463	
Årets resultat					1 428 410
Vid årets slut	168 400	-	1 669 735	2 908 507	1 428 410

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 428 410	1 159 444
Från fond för yttre underhåll*	146 463	402 078
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-700 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 074 873	861 522

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,85 %	2017-06-27	2017-06-27	390 000	430 000
Summa				390 000	430 000
varav kortfristig del				40 000	40 000
varav långfristig del				350 000	390 000

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 696 000	2 696 000
Varav obelånade	-1 296 000	-
Summa	1 400 000	2 696 000

Not 15 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	56 202	62 446
Summa	56 202	62 446

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Arvode extern revisor	8 538	8 313
MXO Bygg fakturor	-	169 174
Räntekostnader lån	258	1 094
Förutbetalda avgifter och hyror	296 158	283 540
Summa	304 954	462 121

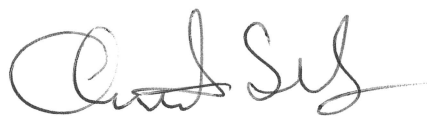
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den 1 januari 2017 höjs avgifterna med 2 %.

CB

Underskrifter

Klippan, 2017-09-24.



Christina Sandström



Anders Jönsson



Anna-Lena Hansson



Marie Robertsson



Agneta Christiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-5-2.



Inger Persson
Av föreningen vald revisor



Camilla Baklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken i Klippan, org.nr. 737600-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken i Klippan för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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.



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 Munken i Klippan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 215-2017



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Persson
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 upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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