

# ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

## Fria Bad

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 [www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://www.hsbhbg.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001 genom en ombildning av fastigheten Havet 9. Byggnaderna är från år 1962 då inflyttning skedde. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Drottninggatan 97, 99 och 101. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 317 kvm. Föreningen har även 11 garage och 3 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök:	2 st
3 rum & kök:	12 st
4 rum & kök:	16 st
5 rum & kök:	7 st


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

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Sockeln vid höghuset är eventuellt fuktskadad och kommer att åtgärdas under våren 2017.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Under året har föreningen genomfört målningsarbeten och bytt tvättmaskin. Närmast planeras upprustning av tre trapphus, byte av takpapp, fönstermålning och eventuellt fönsterbyte. Styrelsen har som mål att hålla fastigheten i gott skick så att ingen värdeminskning uppstår.

Årets resultat blev cirka 369 000 kr, jämfört med cirka 230 000 kr förra året. Drift- och fastighetskostnader blev cirka 159 000 kr lägre än förra året, se not 3. Räntekostnaderna blev cirka 82 000 kr lägre, vilket beror på lägre räntor.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne samt på ett bankkonto hos Handelsbanken. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen cirka 1 082 000 kr. 

## Medlemsinformation

Den 1 januari 2016 hade föreningen 54 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet oförändrat.

Extra föreningsstämma hölls den 31 mars 2016 för antagande av nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016.

Styrelse vid årets slut:

Lars T Andersson, ordförande  
Mats Johansson, vice ordförande  
Anders Kjellvard  
Greger Gregorioff  
Stefan Hansson  
Lars Olsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Greger Gregorioff, Anders Kjellvard och Lars Olsson.

Revisorer har varit Olof Mathiasson med Karin Svensk som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lars T Andersson.

Valberedning har varit Caroline Forslund (sammankallande), Anders Alsén, och Malin Lindén.

Informationsblad till medlemmarna delas ut varje månad.

Förutom två stämmor har föreningen haft en julfest för alla medlemmar.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 618	1 618	1 618
Årets resultat, tkr	370	230	164	280
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	71	84	83	79
Soliditet ( %)	81 %	80 %	79 %	78 %
Årsavgift, kr/kvm	463	463	463	463
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	261	310	357	261
Lån, kr/kvm	2 547	2 623	2 743	3 015
Överlåtelsevärde, kr/kvm	-	46 431	48 070	-

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren, se not 12. 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 3 317 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om enbart en bostadsrätt överlåtits.

## Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	36 803 671	36 573 736
Årets resultat	369 854	229 934
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 173 525</b>	<b>36 803 670</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	639 974
Årets resultat	<u>369 854</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 009 828</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *kl*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 617 564	1 617 564
Övriga rörelseintäkter	2	316 406	321 148
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 933 970</b>	<b>1 938 712</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-865 593	-1 029 739
Övriga externa kostnader	4	-229 712	-147 423
Personalkostnader och arvoden	5	-62 367	-55 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 861	-326 898
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 496 533</b>	<b>-1 559 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>437 437</b>	<b>379 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 046	1 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-69 628	-151 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 582</b>	<b>-149 561</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>369 855</b>	<b>229 934</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>369 855</b>	<b>229 934</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>369 854</b>	<b>229 934</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	44 885 122	44 984 831
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 885 122</b>	<b>44 984 831</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 885 622</b>	<b>44 985 331</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		400	-
Övriga fordringar	9	1 069 322	806 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 027	36 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 115 749</b>	<b>842 277</b>
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>14 125</b>	<b>12 767</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 129 874</b>	<b>855 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 015 496</b>	<b>45 840 375</b>

K

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		862 452	563 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>36 163 697</u>	<u>35 864 860</u>
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		639 974	708 876
Årets resultat		369 854	229 934
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 009 828</u>	<u>938 810</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>37 173 525</u></b>	<b><u>36 803 670</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 450 000	8 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>8 450 000</u>	<u>8 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		90 383	73 291
Övriga skulder	14	83 047	43 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	218 541	220 016
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>391 971</u>	<u>336 705</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>46 015 496</u></b>	<b><u>45 840 375</u></b>

K



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

*Följande avskrivningstider har tillämpats:*

	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Fiberinstallation	Rak	20 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. *K*

### Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 524	1 534 524
Hyror	83 040	83 040
<b>Summa</b>	<b>1 617 564</b>	<b>1 617 564</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
Övriga tjänster (hyra radiomast och 3G-antenn)	174 016	173 970
Övriga intäkter	1 990	6 778
<b>Summa</b>	<b>316 406</b>	<b>321 148</b>

Sedan år 2004 görs extra månatliga debiteringar för balkongutbyggnad.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ei	62 700	56 383
Uppvärmning	330 294	330 393
Vatten	83 547	83 535
Renhållning	32 023	26 941
Fastighetsservice	74 904	70 402
Försäkring	29 244	28 972
Kommunikation	24 280	33 068
Löpande underhåll	63 552	133 758
Planerat underhåll	101 163	203 696
Fastighetsavgift/-skatt	63 886	62 591
<b>Summa</b>	<b>865 593</b>	<b>1 029 739</b>

För löpande underhåll, se specifikation nedan. Det planerade underhållet avser hisservice enligt avtal och ny tvättmaskin.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

### Löpande underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löpande underhåll	14 753	42 265
Löpande underhåll hissar	22 814	34 862
Löpande underhåll tvättstugor	4 421	32 631
Löpande underhåll vatten/avlopp	6 118	2 659
Löpande underhåll värme/ventilation	15 346	17 987
Löpande underhåll belysning	100	3 354
<b>Summa</b>	<b>63 552</b>	<b>133 758</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Telefon	2 478	1 694
Förvaltningskostnader	179 704	122 340
Konsultkostnader	10 125	-
Medlemsverksamhet	37 405	23 389
<b>Summa</b>	<b>229 712</b>	<b>147 423</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ förvaltning, extern revision (BoRevision), kostnader för stämma och styrelsemöten, kreditupplysningar och kontorsmaterial. Jämfört med förra året blev kostnaden cirka 57 000 kr högre, vilket främst beror på att föreningen har köpt en hjärtstartare för cirka 52 000 kr. Konsultkostnader avser juridiska tjänster. Kostnaden för medlemsverksamhet blev cirka 14 000 kr högre, vilket beror på kostnad för medlemsfester.

#### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	44 300	44 500
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	3 000	-
Sociala kostnader	9 867	5 457
<b>Summa</b>	<b>62 367</b>	<b>55 157</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1 prisbasbelopp (44 300 kr år 2016, 44 500 kr år 2015), föreningsvald revisor med 5 200 kr och valberedning med 3 000 kr.

#### **Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda i år eller förra året.

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	2 046	1 808
<b>Summa</b>	<b>2 046</b>	<b>1 808</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader lån	69 628	151 369
<b>Summa</b>	<b>69 628</b>	<b>151 369</b>

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 150 267	37 150 267
Årets investering	239 152	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 389 419	37 150 267
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 825 436	-2 498 538
Årets avskrivningar	-338 861	-326 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 164 297	-2 825 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>44 885 122</b>	<b>44 984 831</b>

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en 120-årig rak plan från föreningens ombildningsår 2001. I tidigare om- och tillbyggnader ingår balkongutbyggnad år 2004, installation av hissar i låghusen år 2010 och relining år 2011. Årets investering avser fiberinstallation som skrivs av på 20 år.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	24 000 000	52 000 000
Hyreshus lokaler	1 212 000	485 000	1 697 000
<b>Summa</b>	<b>29 212 000</b>	<b>24 485 000</b>	<b>53 697 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 323	20 323
Årets utrangeringar	-20 323	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	20 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 323	-20 323
Årets återföring avskrivningar	20 323	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-20 323
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	277	1 572
Skattekonto	1 572	1 525
Avräkning HSB NV Skåne	1 067 473	803 131
<b>Summa</b>	<b>1 069 322</b>	<b>806 228</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ränta avräkningskonto HSB	1 998	1 755
Fastighetsförsäkring	38 137	29 244
Com Hem	5 106	5 050
Telefon	786	-
<b>Summa</b>	<b>46 027</b>	<b>36 049</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	-	3 657
Handelsbanken	14 125	9 110
<b>Summa</b>	<b>14 125</b>	<b>12 767</b>

### Not 12 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställt BR	17 725 245	17 576 000	563 615	708 876	229 934
Disposition enligt stämmobeslut				229 934	-229 934
Från fond för yttre underhåll			-101 163	101 163	
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Årets resultat					369 854
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 725 245</b>	<b>17 576 000</b>	<b>862 452</b>	<b>639 973</b>	<b>369 854</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat	369 854	229 934
Från fond för yttre underhåll*	101 163	203 696
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-350 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>71 017</b>	<b>83 630</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,60 %	2016-12-28	2016-12-28	2 550 000	2 800 000
Swedbank Hypotek	0,76 %	2018-09-25	2018-09-25	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek	1,19 %	2018-03-01	2018-03-01	2 300 000	2 300 000
<b>Summa</b>				<b>8 450 000</b>	<b>8 700 000</b>

Föreningen har ingen fast amortering utan gör extraamorteringar när möjlighet finns. I december gjorde föreningen en extraamortering med 250 000 kr.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	13 693 000	13 693 000
Varav obelånade	-2 918 000	-2 918 000
<b>Summa</b>	<b>10 775 000</b>	<b>10 775 000</b>

#### Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatt december	14 850	14 609
Sociala avgifter december	8 867	5 457
Övriga kortfristiga skulder	59 330	23 332
<b>Summa</b>	<b>83 047</b>	<b>43 398</b>

Övriga kortfristiga skulder avser ej utbetalda kreditfakturor.

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Arvode valberedning & sociala avgifter	4 000	-
BoRevision	8 538	8 313
Radiomaster	55 804	55 481
Räntekostnader lån	4 577	3 980
Förutbetalda avgifter och hyror	145 622	152 242
<b>Summa</b>	<b>218 541</b>	<b>220 016</b>

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning för år 2017. *kl*

## Underskrifter

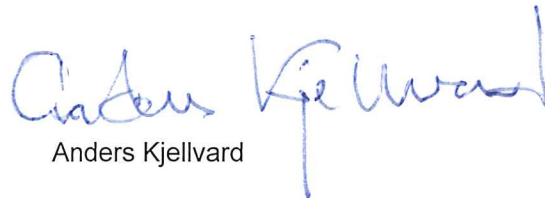
Helsingborg, 2017-04 - 10 .



Lars T Andersson



Mats Johansson



Anders Kjellvard



Gregor Gregorloff



Stefan Hansson



Lars Olsson

Våra revisionsberättelser har lämnats 2017-04 - 11 .



Olof Mathiason  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr. 769603-6370

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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. *nk*



## 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 Fria Bad i Helsingborg 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg den 11/04-2017



Afrodită Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Olof Mathiasson  
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