



ÅRSREDOVISNING 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GRANADA

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Granada 29 med adress Svarvaregatan 5 A-D, Carl XI:s väg 52 A-B och Norra Infartsgatan 55 A-D & 57. Fastigheten innehåller 113 lägenheter och 28 lokaler med hyresrätt med en total yta av 7 303 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Normalstadgar 2011 version 5, har registrerats hos Bolagsverket den 10/10 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2018.

Extra föreningsstämma hölls den 17 augusti 2018.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Ann-Charlott Roth	2017 (2 år)
Sekreterare	Carina Andersson	2018 (2 år)
Vice sekreterare	Owe Persson	2017 (2 år)
Ledamot	Janet Pfeiffer	2017 (2 år)
Ledamot	Gunnar Ottosson	2018 (2 år)

Utsedd av HSB

Eva Somfai

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Charlott Roth, Owe Persson och Janet Pfeiffer.

Firman tecknas av Ann-Charlott Roth, Owe Persson, Carina Andersson och Janet Pfeiffer, två i förening.

Revisorer har varit Ann-Christin Persson med Elena Hansen som suppleant (avgick 2018-09-18), valda av föreningen samt revisor Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

§

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten besiktigas löpande i samband med underhållsarbete.

Under året har inga större investeringar gjorts och inget större underhåll är planerat för 2019 heller.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och beredskapen liksom avsättningen bedöms som god.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2018 och uppgick till i genomsnitt 673kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att inte göra någon höjning av årsavgifterna för 2019.

Årsavgifterna kommer under 2019 att vara oförändrade och uppgå till i genomsnitt 673kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 966 129 kronor.

Under året har föreningen amorterat 380 048 kronor.

Föreningens lån är fördelade på tre lån med olika bindningstider.

Ett lån omsattes 30/9 2019, till ränta 1,45 %.

Räntekonvertering 30/10 2021, till ränta 1,38 %.

Räntekonvertering 25/11 2020, till ränta 1,87 %.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Budgeten för 2019 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 299 308 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 128. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 133, varav 114 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 808	4 787	4 782	4 756	4 657
Rörelseresultat	1 428	1 379	1 288	-751	593
Årets resultat	1 152	1 101	886	-1 338	-38
Eget kapital	10 502	9 349	8 248	7 362	8 700
Balansomslutning	30 354	29 498	28 769	28 260	30 108
Soliditet (%)	35	32	29	26	29
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	673	673	672	657
Fond för yttre underhåll	5 812	5 110	4 505	5 927	5 850

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	390 160	5 109 918	2 748 225	1 100 878	9 349 181
Disposition enligt stämmoprotokoll		702 000	398 879	-1 100 878	1
Årets resultat				1 152 960	1 152 960
Belopp vid årets utgång	390 160	5 811 918	3 147 104	1 152 960	10 502 142

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 147 104
årets vinst	1 152 960
	4 300 064
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-24 781
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	723 000
i ny räkning överföres	3 601 845
	4 300 064

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

§

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 808 251	4 787 022
Övriga rörelseintäkter	3	53 448	179 846
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 861 699	4 966 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 206 518	-2 050 764
Övriga externa kostnader	5	-382 148	-701 959
Personalkostnader	6	-127 265	-107 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-717 552	-727 315
Summa rörelsekostnader		-3 433 483	-3 587 597
Rörelseresultat		1 428 216	1 379 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 092	5 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-285 348	-284 015
Summa finansiella poster		-275 256	-278 393
Resultat efter finansiella poster		1 152 960	1 100 878
Resultat före skatt		1 152 960	1 100 878
Årets resultat		1 152 960	1 100 878

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 842 975	25 532 882
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	50 789	78 434
Summa materiella anläggningstillgångar		24 893 764	25 611 316
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 894 264	25 611 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	5 290 876	3 796 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169 002	89 690
Summa kortfristiga fordringar		5 459 878	3 885 709
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	249
Summa kassa och bank		0	249
Summa omsättningstillgångar		5 459 878	3 885 958
SUMMA TILLGÅNGAR		30 354 142	29 497 774

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

390 160

390 160

Fond för yttre underhåll

5 811 918

5 109 918

Summa bundet eget kapital

6 202 078

5 500 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 147 104

2 748 225

Årets resultat

1 152 960

1 100 878

Summa fritt eget kapital

4 300 064

3 849 104

Summa eget kapital

10 502 142

9 349 182

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

9 536 525

18 966 129

Summa långfristiga skulder

9 536 525

18 966 129

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

9 429 604

380 048

Leverantörsskulder

297 365

104 148

Skatteskulder

25 551

63 611

Övriga skulder

15

33 161

29 689

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

529 794

604 967

Summa kortfristiga skulder

10 315 475

1 182 463

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 354 142

29 497 774

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2,02 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-33%

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 375 639 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-4 518 552	-4 518 552
Hysesintäkter lokaler, ej moms	-214 440	-214 440
Hysesbortfall lokaler, ej moms	325	0
Pantförskrivningsavgift	-4 550	-1 344
Överlåtelseavgift	-19 346	-2 240
Hysesintäkter garage, ej moms	-22 770	-36 534
Hysesintäkter p-platser, ej moms	-27 528	-13 762
Hysesbortfall garage, ej moms	250	0
Rabatter, ej moms	600	300
El ej moms	-390	0
Påminnelseavgift	-1 850	-450
	-4 808 251	-4 787 022

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Övriga ersättningar och intäkter	-36 230	-177 712
Andrahandsuthyrningar	-11 370	-1 865
Öresavrundning	-12	-90
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar, ej m	-5 836	-179
	-53 448	-179 846

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städ	96 890	116 184
Snörenhållning	47 674	30 997
Fastighetsskötsel, Grundavtal	293 325	253 673
Reparationer, bostäder	174 905	115 588
Planerat UH bostäder	24 781	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	139 644	135 016
Uppvärmning, fjärrvärme	710 113	711 585
Vatten	319 550	310 744
Sophämtning	103 166	111 432
Fastighetsförsäkringar	75 700	74 521
Kabel-TV	40 786	40 673
Fastighetsskatt	147 530	147 530
Trädgårdsskötsel, grundavtal	29 825	0
Bevakningskostnader	2 629	2 473
Bredband	0	348
	2 206 518	2 050 764

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	6 563	4 962
Postbefordran	3 114	2 334
Revisionsarvoden	9 910	9 813
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	214 876	210 478
Överlåtelseavgift	17 029	2 240
Pantförskrivningsavgift	7 280	1 343
Konsultarvoden	2 513	7 425
Bankkostnader	4 270	979
Föreningsstämma/styrelsemöte	19 315	13 583
Medlemsavgift HSB	37 900	37 900
Övriga kostnader	21 631	15 726
Tvättmedel	16 526	61 777
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	12 241	7 420
Reparation försäkringsärende	0	309 452
Förbrukningsinventarier	994	6 375
Kontorsmateriel och trycksaker	40	622
Telefon	1 475	645
Dataskommunikation	4 336	4 635
Övriga förvaltningskostnader	738	0
Föreningsverksamhet	1 097	4 113
Lämnade bidrag och gåvor	300	137
	382 148	701 959

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner för anställda	0	9 176
Styrelsearvoden	99 028	73 429
Revisorsarvode	4 750	4 674
Sociala avgifter	23 487	20 280
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	127 265	107 559

Not 7 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	-10 082	-5 620
Skattefria ränteintäkter	-10	-2
	-10 092	-5 622

§

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader för bank skulder	285 141	284 015
Kostnadsränta för skatter och avgifter	207	0
	285 348	284 015

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 039 925	33 039 925
Markanläggningar	481 981	481 981
Mark	344 000	344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 865 906	33 865 906
Ingående avskrivningar	-8 333 024	-7 643 117
Årets avskrivningar	-689 907	-689 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 022 931	-8 333 024
Utgående redovisat värde	24 842 975	25 532 882
Taxeringsvärden byggnader	32 743 000	32 743 000
Taxeringsvärden mark	13 090 000	13 090 000
	45 833 000	45 833 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	785 020	771 520
Inköp	0	13 500
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 020	785 020
Ingående avskrivningar	-706 586	-669 178
Årets avskrivningar	-27 645	-37 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-734 231	-706 586
Utgående redovisat värde	50 789	78 434

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	82 318	33 623
Skattekonto	6 050	7 890
Avräkningskonto HSB	5 196 335	3 737 289
Kundfordringar Agresso	6 173	826
Andra kortfristiga fordringar	0	16 391
	5 290 876	3 796 019

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	77 971	75 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 031	13 990
	169 002	89 690

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

9 429 604 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 380 048 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 429 604	380 048
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 536 525	18 966 129
	18 966 129	19 346 177

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	-17 893	-15 802
Lagstadgade sociala avgifter	-15 268	-13 887
	-33 161	-29 689

§

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-337 050	-384 466
Upplupna räntekostnader	-26 096	-19 723
Avtalsplacerade betalningar	-306	-3 247
Upplupet revisionsarvode	-8 910	-8 913
Upplupen fastighetsskötsel	-36 731	-51 726
Upplupen el och fjärrvärme	-111 091	-105 721
Övriga interimsskulder	-5 350	-31 171
Upplupna arvoden inklusive sociala	-4 260	0
	-529 794	-604 967

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

S

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i fastighet	25 111 300	25 111 300
	25 111 300	25 111 300

Landskrona den 26/3 2019

Ann-Charlott Roth
Ordförande

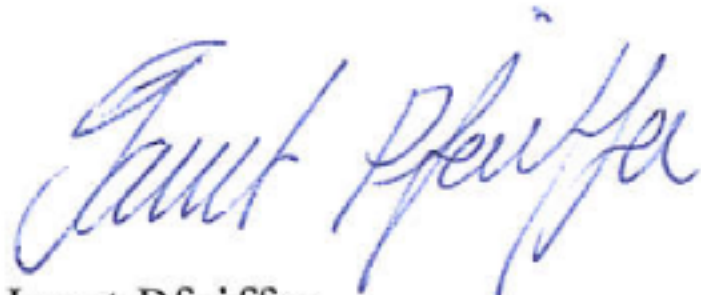
Carina Andersson



Gunnar Ottosson



Ove Persson



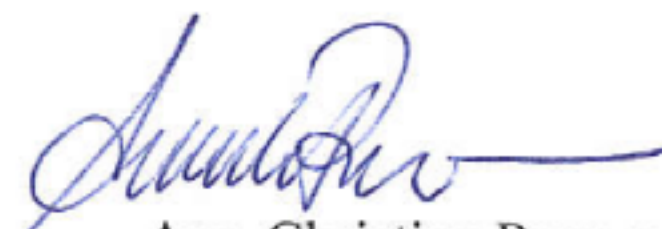
Janet Pfeiffer



Eva Somfai

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2019

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund förordnad revisorAnn-Christine Persson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granada i Landskrona, org.nr. 744000-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granada i Landskrona för år 2018.

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

S

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granada i Landskrona för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 26.3 2019

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Ann-Christin Persson
Av föreningen vald revisor

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor