

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

Jägaren

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Jägaren i Helsingborg, 743000-1045 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades år 1958. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Jägaren 10 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Föreningsgatan 25-27, Erik Dahlbergs gata 10-14 samt Brommagatan 26-28.

Inflyttning skedde under åren 1958 och 1959. Föreningen har 94 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet med en totalyta på 6 559,5 m² samt 40 hyreslokaler på totalt 721 m².

Föreningen har 56 parkeringsplatser i garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 4 st
- 2 rum & kök, 29 st
- 3 rum & kök, 50 st
- 4 rum & kök, 8 st
- 5 rum & kök, 4 st

Föreningen har bytt vattenstammarna och renoverat badrummen 2006-2007.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.


Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadseenligt besiktning av fastigheten har utförts löpande under året av styrelsen. Fastigheten är i gott skick. Garantibesiktning av fönster har genomförts under året av A-konsult. Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan löpande.

Underhållsåtgärder som planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- fortsatt renovering av hissar vid behov.
- styrelsen tittar också på möjligheten att installera och använda solceller för energiförsörjning.
- åtgärder på fasaderna.
- byte entrépartier. 

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 1 047 379 kr att jämföra med föregående års resultat som var 554 117 kr.

Främsta anledningarna till det högre resultatet är större hyresintäkter (se not 1), lägre kostnader för det löpande och planerade underhållet samt lägre räntekostnader.

Resultatet efter disposition av underhåll uppgår till 1 180 346 kr jämfört med 820 085 kr förra året.

Under året har en extra amortering gjorts med 500 000 kr.

Balansställning per 2018-08-31

Likvida medel uppgår till 1 832 608 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 2 356 634 kr.

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under räkenskapsåret.

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av avgifterna kommer att göras under hösten 2018.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2018.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Tomas Malm, ordförande
 Niklas Persson, vice ordförande
 Carina Green, sekreterare
 Åsa Yhlen
 Seth Arvidsson

Suppleanter: Eva Holm

Revisorer

Revisorer har varit Per-Reinhold Olsson med Rune Wallin som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar/boende

3 st informationsbrev har delats ut under året.


Fortlöpande information via hemsidan, www.brfjagaren.se

Aktiviteter

Gemensam måltid efter stämman.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 125, varav 94 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 850	4 667	4 520	4 848
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 047	554	929	1 341
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 180	820	770	1 011
Soliditet (%)	31%	26%	25%	22%
Årsavgift (kr/kvm)	648	648	629	629
Drift (kr/kvm)	284	293	278	275
Lån (kr/kvm)	2 410	2 568	2 658	1 997
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	28 088	29 660	25 397	23 374

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 7 280,5 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåts.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	354 620	-	5 662 940	521 001	554 117
Disposition enligt stämmobeslut				554 117	-554 117
Till fond för yttre underhåll			213 000	-213 000	
Från fond för yttre underhåll			-345 968	345 967	
Årets resultat					1 047 379
Vid årets slut	354 620	-	5 529 972	1 208 085	1 047 379

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 047 379	554 117
Från fond för yttre underhåll*	345 967	610 968
Till fond för yttre underhåll**	-213 000	-345 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 180 346	820 085

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 208 085,00
Årets resultat	1 047 378,34
Balanseras i ny räkning	2 255 463,34

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		4 850 159	4 666 748
Övriga rörelseintäkter		34 632	24 644
Summa rörelsens intäkter		<u>4 884 791</u>	<u>4 691 392</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 067 123	-2 130 313
Planerat underhåll		-345 967	-610 968
Övriga externa kostnader	3	-366 259	-363 477
Personalkostnader och arvoden	4	-145 416	-142 397
Avskrivningar		-744 812	-685 912
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 669 577</u>	<u>-3 933 067</u>
Rörelseresultat		<u>1 215 214</u>	<u>758 325</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 293	5 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 128	-209 298
Summa finansiella poster		<u>-167 835</u>	<u>-204 208</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 047 379</u>	<u>554 117</u>
Årets resultat		<u>1 047 379</u>	<u>554 117</u>

PK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 300 985	22 568 480
Pågående nyanläggningar	6	-	2 189 963
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		24 300 985	24 758 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 301 485	24 758 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	1 610
Övriga fordringar		29 124	13 400
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 721 178	2 260 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 375	29 827
Summa kortfristiga fordringar		1 800 677	2 305 765
<i>Kassa och bank</i>	8	82 306	82 306
Summa omsättningstillgångar		1 882 983	2 388 071
SUMMA TILLGÅNGAR		26 184 468	27 147 014

PK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		354 620	354 620
Fond för yttre underhåll		5 529 972	5 662 939
Summa bundet eget kapital		5 884 592	6 017 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 208 085	521 001
Årets resultat		1 047 379	554 117
Summa fritt eget kapital		2 255 464	1 075 118
Summa eget kapital		8 140 056	7 092 677
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 704 961	18 123 203
Summa långfristiga skulder		9 704 961	18 123 203
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 839 492	574 254
Leverantörsskulder		76 008	936 304
Aktuella skatteskulder		480	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		423 471	420 576
Summa kortfristiga skulder		8 339 451	1 931 134
Summa skulder		18 044 412	20 054 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 184 468	27 147 014

pk

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,80%

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.

Nedskrivning

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.

PK

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 211 352	4 201 128
Årsavgifter lokaler	-	106 320
Hyror	638 807	359 300
	<u>4 850 159</u>	<u>4 666 748</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	19 427	18 199
Övriga intäkter	15 205	6 445
	<u>34 632</u>	<u>24 644</u>
Summa	4 884 791	4 691 392

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under räkenskapsåret.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	123 308	144 827
Uppvärmning	695 066	666 226
Vatten	179 167	182 387
Renhållning	101 362	90 643
Löpande underhåll	323 152	428 227
Fastighetservice	360 174	335 309
Fastighetsförsäkring	80 611	76 363
Kommunikation	48 538	52 676
Fastighetsavgift/-skatt	155 745	153 655
Summa	2 067 123	2 130 313

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning. För fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsavgift/skatt	155 745	153 655
Summa	155 745	153 655

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2018 på 1 337 kr per lägenhet. För Brf Jägaren beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	2 800	1 700
Förvaltningskostnader	298 372	291 597
Arvode extern revisor	9 163	8 775
Medlemsverksamhet	55 924	61 405
Summa	366 259	363 477

PK

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelsearvode	104 650	103 040
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Sociala kostnader	34 766	33 357
Summa	145 416	142 397

Arvode till styrelsen utgår med 2,3 prisbasbelopp enligt beslut på stämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 902 472	38 902 472
Årets investeringar, balkonger	2 477 317	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 379 789	38 902 472
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 807 292	-16 121 380
Årets avskrivningar	-744 812	-685 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 552 104	-16 807 292
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	473 300	473 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	473 300	473 300
Utgående redovisat värde	24 300 985	22 568 480
varav byggnader	23 827 685	22 095 180
varav mark	473 300	473 300

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 744 812 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	53 000 000	47 000 000	100 000 000
Hyreshus lokaler	2 453 000	420 000	2 873 000
Summa	55 453 000	47 420 000	102 873 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	2 189 963	-
Årets anskaffningar (balkonger)	287 354	2 189 963
Överfört till om- och tillbyggnader, balkonger	-2 477 317	-
Vid årets slut	-	2 189 963

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

mk

Not 8 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handelsbanken	82 306	82 306
Summa	82 306	82 306

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek	2,24%	2017-06-01	2017-06-01		-
Nordea	1,10%	2020-04-15	2020-04-15	5 399 965	5 449 969
Stadshypotek	0,92%	2018-06-01	2018-06-01	-	3 280 000
Stadshypotek	1,13%	2021-10-30	2021-10-30	2 475 000	-
Stadshypotek	0,60%	2019-06-03	2019-06-03	7 211 488	-
Nordea	0,870%	2017-11-15	2017-11-15	-	2 565 000
Stadshypotek	1,13%	2021-10-30	2021-10-30	2 458 000	2 546 000
Stadshypotek	0,60%	rörlig	rörlig	-	4 856 488
Summa				17 544 453	18 697 457

varav kortfristig del 7 839 492 574 254

varav långfristig del 9 704 961 18 123 203

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Även stiborlånet med bindningstid 2019-06-03 är att betrakta som kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	21 641 000	21 641 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 641 000	21 641 000

mk

Underskrifter

Helsingborg, 2018 11 - 15



Tomas Malm



Niklas Persson



Carina Green



Seth Arvidsson



Åsa Yhlen

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/11-2018.



Per-Reinhold Olsson
Av föreningen vald revisor



Anodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Helsingborg, org.nr. 743000-1045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Helsingborg för år 1/9/2017-31/8/2018.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Jägaren i Helsingborg för år 1/9/2017-31/8/2018 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:

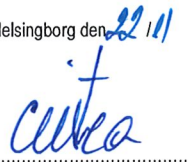
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22/11 2018



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Per-Reinhold Olsson
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne