

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Sachsen

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sachsen i Helsingborg, 716407-1826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 8 maj 2018 av HSB Skåne.

Under året har följande större underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Injustering av värmesystemet har slutförts, kvar att göra vintertest.
- OVK besiktningen slutförd, kvar att göra, åtgärda en del brister.
- Ny hemsida och ny profil har sett dagens ljus.
- Målning av underslag på Bryggaregatan 1 samt målning av alla vita detaljer på gården utom cykelförråden.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Inom de närmaste fem till tio åren planeras:

- All gemensam inomhusbelysning byts till närvarostyrd LED-belysning.
- Byte av fönster som inte är plåtklädda.
- Byte av yttertak på Carl Krooks gata 57, 59 samt Bryggaregatan 1.
- Solcellspaneler även på Carl Krooks gata 57, 59 samt Bryggaregatan 1.
- Etapp 3 trädgården, alla tak bytes ut på innergårdens byggnader det blir sedum tak.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 321 532 kr. Förra året var resultatet 2 557 403 kr.

Driftskostnaderna har varit ca 155 000 kr högre än föregående år och beror främst på högre kostnad för fjärrvärme. Löpande underhåll har varit lägre under året. För fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll uppgår till ca 712 000 kr. Övriga externa kostnader är högre och beror främst på konsultkostnader.

Räntekostnaderna är ca 299 000 kr lägre och beror på lägre räntor samt minskad låneskuld. *ll*

Reservering till fonden för yttre underhåll uppgår till 900 000 kr enligt underhållsplanens rekommendation, föregående år var motsvarande 1 000 000 kr. Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 3 133 983 kr, jämfört med 3 056 083 kr föregående år.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2018 var behållningen 2 737 742 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och en kontantkassa som tillsammans uppgick till 21 436 kr vid årets slut.

Det finns ingen planerad höjning av årsavgifterna för räkenskapsår 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 november 2017.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

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

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

Information till medlemmarna och boende

- Informationsbladet Sachsen-Nytt har delats ut 3 gånger under året.
- Två informationsträffar för samtliga medlemmar har hållits under hösten 2017.
- Alla nya medlemmar får ett omfattande informationsmaterial och personligt besök vid inflyttning.
- Föreningen har en hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Inom föreningen finns tillgång till bastu och gym.
- Tillgång till äpplen, päron, rabarber, smultron och färska kryddor på vår innergård under sommaren och allt är gratis.
- Café Sachsen har genom frivilliga krafter, öppet varannan onsdag. Inför påsk och jul serveras det påsk respektive julbuffé.
- Ett antal större arrangemang såsom 1 maj, sommarfest, kräftskiva och luciafirande har genomförts.
- Syföreningen "Rostiga nålen" har haft regelbundna träffar varje torsdag med uppehåll under sommaren.
- Boulegruppen har träffats under vår, sommaren och höst.
- En resa till Ullared har anordnats. *kl*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och vid årets slut 255.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	13 290	13 272	13 271	13 198
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 322	2 557	1 800	305
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 134	3 056	2 402	1 791
Soliditet (%)	30 %	26 %	23 %	22 %
Årsavgift (kr/kvm)	759	759	759	759
Drift (kr/kvm)	324	315	310	295
Lån (kr/kvm)	3 705	3 941	4 289	4 013
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 841	14 722	12 268	10 915

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 631 371	101 062	4 230 141	14 769 497	2 557 403
Disposition enligt stämmobeslut				2 557 403	-2 557 403
Till fond för yttre underhåll			900 000	-900 000	
Från fond för yttre underhåll			-712 451	712 451	
Årets resultat					3 321 532
Vid årets slut	4 631 371	101 062	4 417 690	17 139 351	3 321 532

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 139 351,08
Årets resultat	3 321 531,70
Balanseras i ny räkning	20 460 882,78

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		13 289 780	13 272 046
Övriga rörelseintäkter		951 769	954 229
Summa rörelsens intäkter		14 241 549	14 226 275
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 516 005	-5 360 944
Planerat underhåll		-712 451	-1 498 680
Övriga externa kostnader	3	-580 906	-522 357
Personalkostnader och arvoden	4	-269 494	-262 339
Avskrivningar		-2 596 702	-2 481 058
Summa rörelsens kostnader		-9 675 558	-10 125 378
Rörelseresultat		4 565 991	4 100 897
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 102	8 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 252 561	-1 551 617
Summa finansiella poster		-1 244 459	-1 543 494
Resultat efter finansiella poster		3 321 532	2 557 403
Årets resultat		3 321 532	2 557 403

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	94 127 793	94 700 704
Pågående nyanläggningar	7	128 940	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	42 751	46 504
Summa materiella anläggningstillgångar		94 299 484	94 747 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 299 984	94 747 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 587	-
Övriga fordringar	10	147 255	126 583
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 737 742	5 381 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 294	102 531
Summa kortfristiga fordringar		2 963 878	5 610 635
Kassa och bank	11	21 436	25 817
Summa omsättningstillgångar		2 985 314	5 636 452
SUMMA TILLGÅNGAR		97 285 298	100 384 160

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		4 631 371	4 631 371
Upplåtelseavgifter		101 062	101 062
Fond för yttre underhåll		4 417 690	4 230 141
Ej upplåtna bostadsrätter		-628 538	-628 538
Summa bundet eget kapital		8 521 585	8 334 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 139 351	14 769 497
Årets resultat		3 321 532	2 557 403
Summa fritt eget kapital		20 460 883	17 326 900
Summa eget kapital		28 982 468	25 660 936
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	12	3 466 842	3 398 684
Summa avsättningar		3 466 842	3 398 684
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	60 611 107	66 991 107
Summa långfristiga skulder		60 611 107	66 991 107
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 380 000	2 100 000
Leverantörsskulder		492 438	797 352
Aktuella skatteskulder		29 623	24 893
Övriga skulder		26 428	4 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 296 392	1 407 052
Summa kortfristiga skulder		4 224 881	4 333 433
Summa skulder		64 835 988	71 324 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 285 298	100 384 160

11

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 40 890 469 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 071 496	12 071 496
Hyror	1 218 284	1 200 550
	<u>13 289 780</u>	<u>13 272 046</u>
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter från master	111 318	107 225
Övriga avgifter	37 689	36 153
Övriga intäkter	93 752	114 812
Intäkter el boende	709 010	696 039
	<u>951 769</u>	<u>954 229</u>
Summa	14 241 549	14 226 275

Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsupplåtelse.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	1 295 478	1 284 301
Uppvärmning	967 824	783 365
Vatten	463 108	453 206
Renhållning	189 497	182 622
Löpande underhåll	912 884	1 030 491
Fastighetsservice	925 053	892 225
Fastighetsförsäkring	203 563	185 579
Kommunikation	127 673	122 960
Fastighetsavgift/-skatt	430 925	426 195
Summa	5 516 005	5 360 944

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

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kontorsmaterial	14 871	12 278
Förvaltningskostnader	320 843	313 173
Konsultkostnader	51 000	194
Arvode extern revisor	17 713	16 500
Medlemsverksamhet	176 479	180 212
Summa	580 906	522 357

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Lön	1 350	20 650
Styrelsearvode	44 050	45 160
Ersättning utöver styrelsearvode	173 000	151 763
Milersättning	-	37
Föreningsvald revisor	4 200	4 170
Valberedning	3 160	3 140
Övriga kostnader	2 400	-
Sociala kostnader	41 334	37 419
Summa	269 494	262 339

Medelantalet anställda

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

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Räntekostnader lån	1 184 386	1 481 524
Övriga finansiella kostnader	68 175	70 093
Summa	1 252 561	1 551 617

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

Not 6 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	105 812 340	106 284 839
Årets investeringar	2 000 751	-
Bidrag solcellsanläggning	-	-472 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 813 091	105 812 340
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 206 636	-13 748 760
Årets avskrivningar	-2 573 662	-2 457 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 780 298	-16 206 636
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående redovisat värde	94 127 793	94 700 704
varav byggnader	86 132 793	86 705 704
varav mark	7 995 000	7 995 000

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

Föreningen skriver även av på följande:

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

Årets investering avser åtgärder på värmesystem och undercentral.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	139 000 000	87 000 000	226 000 000
Hyreshus lokaler	11 000 000	3 347 000	14 347 000
Summa	150 000 000	90 347 000	240 347 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2018-08-31	2017-08-31
Årets anskaffningar	128 940	-
Vid årets slut	128 940	-

Avser miljöhus/cykelskjul.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	287 054	287 054
Årets anskaffningar	19 287	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 341	287 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-240 550	-217 368
Årets avskrivningar	-23 040	-23 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 590	-240 550
Utgående redovisat värde	42 751	46 504

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	13 943	2 371
Fordran boende el	133 312	124 212
Summa	147 255	126 583

Not 11 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	9 269	10 303
Swedbank	12 167	15 514
Summa	21 436	25 817

Not 12 Avsättning framtida parkeringsinköp

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Swedbank Hypotek	1,35 %	2021-01-25	2021-01-25	11 880 000	12 040 000
Swedbank Hypotek	3,42 %	2018-08-27	2018-08-27	löst lån	15 040 192
Stadshypotek	1,43 %	2019-12-30	2019-12-30	8 300 000	8 700 000
Stadshypotek	1,13 %	2021-06-30	2021-06-30	10 889 177	11 289 177
Stadshypotek	1,46 %	2022-09-01	2022-09-01	15 441 738	15 961 738
Swedbank	0,81 %	2018-09-28	2018-09-28	5 840 000	6 060 000
Stadshypotek	1,31 %	2023-09-01	2023-09-01	10 640 192	nytt lån
Summa				62 991 107	69 091 107
varav kortfristig del				2 380 000	2 100 000
varav långfristig del				60 611 107	66 991 107

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

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Underskrifter

Helsingborg, 2018-10-04

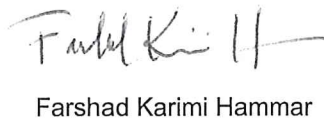

Eva Ingers


Rosemarie Lindström


Eva Aldegren


Klas Petersson


Niklas Avander


Farshad Karimi Hammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/10-2018


Åke Bergh
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sachsen i Helsingborg för 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sachsen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

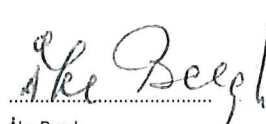
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Helsingborg den 18/10 2018



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Åke Bergh

Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne