

# ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen

## Boktryckaren 6



# 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](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB 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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Boktryckaren, org.nr 769612-7617, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket 2005-07-06. Fastigheten Boktryckaren 6 köptes 2005-09-09. Fastigheten har reparerats under hösten 2005 och blev klar för inflyttning i början av år 2006. Fastigheten är byggd omkring år 1958. Föreningen har fått ett nytt värdeår som är 2006.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun och äger fastigheten Boktryckaren 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Ramlösa med adress:Tulegatan 20 A-H.

Föreningen består utav 8 lägenheter varav 7 st är upplåtna som bostadsrättslägenheter och 1 är hyreslägenhet. Totalytan för de 8 lägenheterna är 795 m<sup>2</sup>.

Dessutom har föreningen ett annex på 180 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 3 rum & kök, 1 st
- 4 rum & kök, 6 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Under året är en hyreslägenhet ombildad till bostadsrätt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning är utförd av styrelsemedlem Arild Johansen, 2018-10-24.

Vid besiktningen konstaterades bl.a. följande:

-Fasadputs är i stort i gott skick, men det finns vissa mindre skador som kommer åtgärdas till våren/sommaren.

Föreningens underhållsplan är reviderad 2019 och sträcker sig fram till 2035.

- Plank mot granne i norr är bytt.
- Vi har dragit in fiber till alla lägenheter.
- Vi har en vattenskada i lgh 8 som skall åtgärdas.
- Vi byter alla takfönster i lgh 7
- Vi har ombildat lgh 7 till bostadsrätt.

Annex måste till större del rivas.

Resultatet för år 2018 är lägre jämfört med föregående år vilket beror på att det förekommer mer kostnader för underhåll.

Under februari 2019 har extraamortering skett med 500 000 kr på ett av föreningens lån.

*Handwritten signature*



Det egna kapitalet har ökat pga av ombildning av hyreslägenhet till bostadsrätt. Se förändring eget kapital.

Årsavgiften och hyrorna har höjts med 5 % från 1 januari 2019.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	592	583	613	613
Årets resultat, tkr	-68	99	117	-24
Soliditet ( %)	19 %	13 %	12 %	11 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	631	601	601	601
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	339	183	201	296
Lån, kr/kvm*	12 185	12 363	12 530	12 688

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

\*Lånen är beräknad på bostadsytan och inkluderar inte Annexets yta.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början är 11 medlemmar och vid årets slut 12 medlemmar varav 7 st är röstberättigade.

Ordinarie stämma hölls 20 maj 2018.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Peter Wiklund, ordförande

Andreas Öhrn, sekreterare

Arild Johansen

Maria Magnusson

Mikael Bohman

Suppleant:

Kenth Nilsson

Föreningen har valt Revisor från BoRevision på stämma. *peg*

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	524 439	1 525 561	135 079	-798 445	98 894
Disposition enligt stämmobeslut				98 894	-98 894
Under året erlagda insatser	55 198	754 802			
Från fond för yttre underhåll			-61 190	61 190	
Till fond för yttre underhåll			95 000	-95 000	
Årets resultat					-67 677
<b>Vid årets slut</b>	<b>579 637</b>	<b>2 280 363</b>	<b>168 889</b>	<b>-733 361</b>	<b>-67 677</b>

I upplåtelseavgiften ingår kapitalinsats som gjorts med 50 000 kr efter den ekonomiska planen har upprättats.

Under året har en hyreslägenhet omvandlats till bostadsrätt.

### Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-733 361,00
Årets resultat	-67 676,83
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-801 037,83</b>

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

PEB

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	592 190	583 044
Övriga rörelseintäkter	2	25 634	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>617 824</b>	<b>583 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-269 737	-145 307
Övriga externa kostnader	4	-116 551	-49 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 058	-119 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-515 346</b>	<b>-314 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>102 478</b>	<b>268 623</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 155	-169 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 155</b>	<b>-169 729</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-67 677</b>	<b>98 894</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-67 677</b>	<b>98 894</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 677</b>	<b>98 894</b>

REG

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		10 997 611	11 033 429
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 997 611</b>	<b>11 033 429</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 997 611</b>	<b>11 033 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 941	9 651
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 942</b>	<b>9 652</b>
<i>Kassa och bank</i>	6	1 023 971	368 429
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 033 913</b>	<b>378 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 031 524</b>	<b>11 411 510</b>

PCA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 860 000	2 050 000
Fond för yttre underhåll		168 889	135 079
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 028 889</b>	<b>2 185 079</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-733 361	-798 445
Årets resultat		-67 677	98 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-801 038</b>	<b>-699 551</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 227 851</b>	<b>1 485 528</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 686 893	9 828 209
Leverantörsskulder		32 613	18 827
Aktuella skatteskulder		10 696	10 520
Övriga skulder		7 350	7 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 121	61 076
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 803 673</b>	<b>9 925 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 031 524</b>	<b>11 411 510</b>

*PEK*



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak, slutavskriven år 2085	80 år
- Fiber		10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har skett enligt föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

PEA

### Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	413 376	393 684
Hyror	178 814	189 360
<b>Summa</b>	<b>592 190</b>	<b>583 044</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	25 634	-
<b>Summa</b>	<b>25 634</b>	<b>-</b>

Avser främst avisering boende för fiber.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	24 834	16 000
Uppvärmning	46 602	39 831
Vatten	24 192	23 627
Renhållning	5 233	4 879
Fastighetsservice	1 294	-
Försäkring	9 651	9 470
Löpande underhåll	86 045	40 980
Planerat underhåll	61 190	-
Fastighetsavgift/-skatt	10 696	10 520
<b>Summa</b>	<b>269 737</b>	<b>145 307</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förvaltningskostnader	66 472	49 380
Konsultkostnader	50 079	-
<b>Summa</b>	<b>116 551</b>	<b>49 380</b>

BEA

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 247 379	10 247 379
Årets investeringar, fiber	93 240	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 340 619	10 247 379
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 105 450	-1 985 716
Årets avskrivningar	-129 058	-119 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 234 508	-2 105 450
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-	-
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 891 500	2 891 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 891 500	2 891 500
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>10 997 611</b>	<b>11 033 429</b>

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärde byggnader, ingår också ombyggnad av tak på 1 062 800 kr som är utfört under 2010 och 2011.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	6 800 000	1 891 000	8 691 000
<b>Summa</b>	<b>6 800 000</b>	<b>1 891 000</b>	<b>8 691 000</b>

## Not 6 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	1 023 971	368 429
<b>Summa</b>	<b>1 023 971</b>	<b>368 429</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2,00 %	2019-03-15	2019-06-17	3 165 920	3 165 920
SBAB	1,79 %	2019-02-25	2019-08-26	2 919 531	2 978 255
SBAB	1,90 %	2019-03-07	2019-06-07	2 974 688	3 025 280
SBAB	1,73 %	2019-02-13	2019-11-13	626 754	658 754
<b>Summa</b>				<b>9 686 893</b>	<b>9 828 209</b>
Avgår kortfristig del				<b>-9 686 893</b>	<b>-9 828 209</b>

Föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig del och inte som långfristig.

Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas vid förfall.

### Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	10 616 000	10 616 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>10 616 000</b>	<b>10 616 000</b>

PEL

## Underskrifter

Helsingborg, 2019-04-01.



Peter Wiklund



Andreas Öhrn



Arild Johansen



Maria Magnusson



Mikael Bohman

Min revisionsberättelse har lämnats - 04 - 05.

Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boktryckaren 6, org.nr. 769612-7617

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boktryckaren 6 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

*Redd*



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boktryckaren 6 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

På stämman utsågs BoRevision till revisor. Därmed är jag inte vid namn utsedd revisor. Jag är anställd på BoRevision AB och har som sådan utfört granskningen.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 5/4 2019

Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



**ANTECKNINGAR**

Lined paper for notes, consisting of 20 horizontal lines.







# 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