

# ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

## Gustavslund

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](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.

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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gustavslund i Helsingborg, 769630-2129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2015-06-09. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Gården 1 och Stataren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Adress är Mårtentorpsgatan 45-141 udda nummer.

Inflyttning skedde under maj 2017. Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 4 823 m<sup>2</sup>. Föreningen har också 49 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

20 enplanshus om 4 rok på 97 kvm och 29 tvåplanshus om 4 rok på 99 kvm. Mellan husen löper gångstråk och varje bostad har en egen liten uteplats i anslutning till entrén, samt en trädgårdstappa av varierande storlek på baksidan. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak. Området är helt bilfritt. Det finns gemensam parkering i anslutning till bostäderna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Föreningen har under 2017 förvärvat fastighet via aktiebolag. I mitten av maj 2017 förvärvades samtliga andelar i Gustavslundshus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastigheter Gården 1 och Stataren 1 till underpris motsvarande fastigheternas bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheterna. Dotterbolaget är likviderat 2017-12-12.

Årets resultat uppgår till -512 736 kr fg år var resultatet -245 130 kr.

Inflyttning i bostadsrättsföreningen skedde i mitten av maj 2017 vilket innebär att intäkter och de flesta kostnader avser drygt tre månader för år 2017.


Enligt lagstiftning ska årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3.

Regelverket K3 innebär bl.a. att föreningens byggnad ska delas in i olika komponenter med olika avskrivningstider. Avskrivningskostnaderna är högre jämfört med regelverket K2.

Avskrivningarna är ingen post som påverkar föreningens likvida medel.

Vid årets slut, sista augusti, var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 190 442 kr motsvarande belopp föregående år var 931 727 kr. Amortering har skett med 800 000 kr under året. För att se hur likvida medel har utvecklats se kassaflödesanalysen på sid 7.

Årsavgiften har höjts med 4 % från den 1 oktober 2018.

Ny underhållsplan är framtagen av företaget Sustend. Planen visar på ett reserveringsbehov på 1 500 000 kr per år och omfattar 50 år. Eventuellt kommer underhållsåtgärder som kan kategoriseras redovisningsmässigt som investeringar att brytas ut från reserveringsbeloppet framåt i tiden. Detta första år redovisas hela beloppet som reservering till yttre underhåll. 

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma var 2018-01-23.

## Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Maria Ramelius, ordförande  
Karin Alfresson, vice ordförande  
Josefin Nilsson, sekreterare  
Marie-Louise Gullberg  
Mohammed Abdulraham

Revisorer har varit Maria Malachowska , vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Information och aktiviteter:

Information har löpande delgetts medlemmarna genom föreningens hemsida.

Gårdsfest har hållits för alla medlemmar i september 2017.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

En lägenhet har överlåtits under året. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 stycken, varav 50 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet (HSB NV Skåne har också en röst).

### Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 307	576
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-513	-245
Soliditet (%)	65 %	65 %
Årsavgift (kr/kvm)	466	466
Drift (kr/kvm)	112	29
Lån (kr/kvm)	10 823	10 989

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

Årsavgiften är exklusive hushållsel och värme.

År 2017 avser 3,5 månader då inflyttning skedde i mitten av maj.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	99 370 000	-	75 000	-75 000	-245 130
Disposition enligt stämmobeslut				-245 130	245 130
Till fond för yttre underhåll			1 500 000	-1 500 000	
Från fond för yttre underhåll			-69 875	69 875	
Årets resultat					-512 736
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 370 000</b>	<b>-</b>	<b>1 505 125</b>	<b>-1 750 255</b>	<b>-512 736</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 750 255,00
Årets resultat	-512 736,31
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 262 991,31</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *K*

## 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>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 307 492	576 123
Övriga rörelseintäkter		-	5 185
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 307 492</b>	<b>581 308</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-539 259	-140 620
Planerat underhåll		-69 875	-
Övriga externa kostnader	3	-158 302	-49 771
Personalkostnader och arvoden	4	-44 153	-51 208
Avskrivningar		-1 499 415	-433 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 311 004</b>	<b>-674 599</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 512</b>	<b>-93 291</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 249	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 473	-151 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 224</b>	<b>-151 839</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-512 736</b>	<b>-245 130</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-512 736</b>	<b>-245 130</b>

*k*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	149 937 585	151 437 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 937 585</b>	<b>151 437 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	-	50 375
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>50 875</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 938 085</b>	<b>151 487 875</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 190 442	931 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 086	11 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 207 528</b>	<b>942 779</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 207 528</b>	<b>942 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 145 613</b>	<b>152 430 654</b>

K

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 370 000	99 370 000
Fond för yttre underhåll		1 505 125	75 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 875 125</b>	<b>99 445 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 750 255	-75 000
Årets resultat		-512 736	-245 130
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 262 991</b>	<b>-320 130</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 612 134</b>	<b>99 124 870</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	34 933 000	52 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 933 000</b>	<b>52 700 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	17 267 000	300 000
Leverantörsskulder		108 525	16 515
Skuld till koncernföretag	9	-	50 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 954	238 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 600 479</b>	<b>605 784</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 533 479</b>	<b>53 305 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 145 613</b>	<b>152 430 654</b>

*K*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-512 736
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 499 415
	<u>986 679</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>986 679</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 034
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27 695
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 008 340</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Andelar i koncernföretag	50 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>50 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>258 715</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>931 727</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 190 442</b>

## 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	1,45 %

### 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.

### Nedskrivningar 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.

### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet som skett via aktiebolag, redovisas enligt FAR's uttalande RedU 9. Detta innebär att nedjustering av redovisat värde på aktier i koncernföretag redovisas som återbetalning av investeringen. *ll*

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 245 692	561 423
Årsavgifter parkering	58 800	14 700
Hyror	3 000	-
	<u>2 307 492</u>	<u>576 123</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	-	5 185
	<u>-</u>	<u>5 185</u>
<b>Summa</b>	<b>2 307 492</b>	<b>581 308</b>

### Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Ei	15 477	2 559
Vatten	139 746	37 532
Renhållning	113 730	45 111
Löpande underhåll	17 152	19 574
Fastighetservice	211 078	24 792
Fastighetsförsäkring	42 076	11 052
<b>Summa</b>	<b>539 259</b>	<b>140 620</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	800	400
Förvaltningskostnader	85 819	40 833
Juristkostnader	7 425	-
Arvode extern revisor	8 912	8 538
Medlemsverksamhet	55 346	-
<b>Summa</b>	<b>158 302</b>	<b>49 771</b>

I posten medlemsverksamhet ingår medlemsavgift till HSB samt kostnader för föreningens gårdsfest.

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelse	34 470	41 530
Föreningsvald revisor	-770	770
Sociala kostnader	10 453	8 908
<b>Summa</b>	<b>44 153</b>	<b>51 208</b>

Styrelsearvodet är det som är utbetalt under hösten 2017.  
Föreningen har ingen anställd personal. *K*

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	103 271 600	-
Årets förvärv	-	120 000 000
Omfördelat värde från andelar i koncernföretag	-	31 870 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	103 271 600	151 870 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-433 000	-
Årets avskrivningar	-1 499 415	-433 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 932 415	-433 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	48 598 400	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	48 598 400	-
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>149 937 585</b>	<b>151 437 000</b>
Fördelning:		
byggnader	101 339 185	102 838 600
mark	48 598 400	48 598 400
Skattemässigt anskaffningsvärde	120 000 000	120 000 000

Fastigheten har nu åsatts ett taxeringsvärde hur fördelningen mellan byggnad och mark ska fördelas.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus bostäder	18 500 000	8 529 000	27 029 000
<b>Summa</b>	18 500 000	8 529 000	27 029 000

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	50 375	-
Årets förvärv, Gustavslundshus 2 AB, org nr 559023-5429		31 920 375
Omfördelat värde till fastighet Gustavslundshus 2 AB likviderat 2017-12-12	-50 375	-31 870 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>50 375</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek	0,60 %	2017-11-15	2018-08-15	-	17 667 000
Stadshypotek	0,95 %	2020-07-30	2020-07-30	17 567 000	17 667 000
Stadshypotek	1,37 %	2022-07-30	2022-07-30	17 566 000	17 666 000
Stadshypotek	0,60 %	2018-11-15	2019-08-15	17 067 000	-
<b>Summa</b>				<b>52 200 000</b>	<b>53 000 000</b>
varav kortfristig del				17 267 000	300 000
varav långfristig del				34 933 000	52 700 000

Numer redovisas Stiborlånen som kort skuld därav skillnaden mellan åren avseende kort och lång skuld.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

### Not 9 Skuld till koncernföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Skuld koncernbolag Gustavslundshus 2 AB, org nr 559023-5429	-	<b>50 375</b>
<b>Summa</b>	-	<b>50 375</b>

Gustavslundshus 2 AB har likviderats 2017-12-12. ✓

## Underskrifter

Helsingborg, 18-12-18.



Maria Ramelius



Karin Alfresson



Josefin Nilsson



Marie-Louise Gullberg



Mohammed Abdulrahman

Vår revisionsberättelse har lämnats 02/01-2019



Maria Malachowska  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavslund i Helsingborg; org.nr. 769630-2129

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavslund i Helsingborg för år 01/09/2017 - 31/08/2018.

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 och kassaflöde 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Gustavslund i Helsingborg för år 01/09/2017 - 31/08/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 02/01 2019

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Maria Malachowska  
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, arvodet, 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