

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Kaplanen 9

i Helsingborg



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Kaplanen 9, org.nr 769612-7815, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprätta enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Kaplanen 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Kopparmöllegatan 15 A-C.

Fastigheten är ombildad till bostadsrättsförening under hösten 2005. Föreningen har 32 lägenheter med en totalyta på 2331 m² samt 1 styrelselokal på totalt 15 m².

Föreningen har 15 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

15 st 2 Rum & kök

15 st 3 rum & kök

2 st >5 rum & kök

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten har skett löpande under året av styrelsen. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Under året har källarmålning genomförts.

Följande underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren: uppdatering trapphus, nytt passersystem, nya lägenhetsdörrar samt utbyte hissar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 49 024 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 78 570 kr.

Föreningen har höjt avgifterna och hyrorna med 1% 19-01-01.

Under 2018 har föreningens kvarvarande hyreslägenheter sålts. Detta innebär att alla kvarvarande hyresrätter nu är sålda och att alla bostadsrätter är placerade.

Föreningen har pga försäljningarna kunnat extraamortera på sina lån under året med 4 000 000 kr.

Likvida medel vid årets slut uppgår till ca 2 324 965 tkr.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 1% från och med 2020-01-01.

BT

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ralph Krarup, ordförande
 Annette Ekblom, vice ordförande
 Susanne Carlsson, sekreterare
 Tommy Pettersson, kassör
 Ulf Eek

Suppleanter: Björn Wannberg

Revisor har varit Eva Hörström, godkänd revisor FAR, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Ulf Eek.

Övrigt

Under året har medlemmarna fått löpande information samt infoblad.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i till exempel kommunen.
- Öka överlåtelsevärdena mer än likvärdiga föreningar.
- Att vara en "bra" fastighetsägare.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

- Översyn av grönområden och arkitektur och genomföra de förändringar som krävs.
- Aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter såsom mäklare, kreditinstitut etc.
- Aktivt arbeta med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och "första intrycket".
- Aktivt brandskyddsarbete.
- Lyhörddhet för de boende och deras intressen, trivselfrågor.
- Arbeta aktivt med översyn av samtliga avtal, planerat underhåll, driftoptimering, prognoser och simulering samt översyn av samtliga avtal och betalningsströmmar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

5 bostadsrättslägenheter har överlåtits år 2019 enligt inflyttningsdatum.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och vid årets slut 41. På stämman har man en röst.

Äger man flera lägenheter har man ändå bara en rösträtt.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 629	1 642	1 665	1 637
Årets resultat, tkr	49	79	63	115
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	41	39	60	67
Soliditet (%)	82	74	72	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	680	672	659	646
Driftskostnader, kr/kvm	363	351	415	356
Lån, kr/kvm	2 984	4 689	4 689	4 689
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm*	27 522	26 114	29 911	-

Alla nyckeltalen är räknade på totala ytan på 2 346 kvm (inkl lokalytan) förutom för årsavgiftsnivån

BT

*De år där inget överlåtelsevärde anges har endast en försäljning skett.

Förändring 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	25 880 063	6 028 074	329 498	212 262	78 570
Disposition enligt stämmobeslut				78 570	-78 570
Från fond för yttre underhåll			-136 400	136 400	
Till fond för yttre underhåll			144 000	-144 000	
Årets resultat					49 024
Vid årets slut	25 880 063	6 028 074	337 098	283 232	49 024

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	49 024	78 570
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	136 400	75 765
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-144 000	-115 296
Resultat efter disposition av underhåll	41 424	39 039

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	283 232,00
Årets resultat	49 024,82
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	332 256,82

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

DA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 629 096	1 642 148
Övriga rörelseintäkter	2	-	3 047
Summa rörelseintäkter		1 629 096	1 645 195
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-852 590	-822 436
Övriga externa kostnader	4	-101 671	-95 784
Personalkostnader och arvoden	5	-59 262	-58 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 819	-503 819
Summa rörelsekostnader		-1 517 342	-1 480 465
Rörelseresultat		111 754	164 730
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 729	-86 160
Summa finansiella poster		-62 729	-86 160
Resultat efter finansiella poster		49 025	78 570
Resultat före skatt		49 025	78 570
Årets resultat		49 024	78 570

BA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		37 495 006	37 998 826
Summa materiella anläggningstillgångar		37 495 006	37 998 826
Summa anläggningstillgångar		37 495 006	37 998 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 175	8 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 467	39 041
Summa kortfristiga fordringar		40 642	47 259
<i>Kassa och bank</i>	8	2 324 963	5 743 490
Summa omsättningstillgångar		2 365 605	5 790 749
SUMMA TILLGÅNGAR		39 860 611	43 789 575

CA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		31 908 137	31 908 137
Fond för yttre underhåll		337 098	329 498
Summa bundet eget kapital		32 245 235	32 237 635
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		283 232	212 263
Årets resultat		49 024	78 570
Summa fritt eget kapital		332 256	290 833
Summa eget kapital		32 577 491	32 528 468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	11 000 000
Summa långfristiga skulder		-	11 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	-
Leverantörsskulder		97 759	98 014
Aktuella skatteskulder		340	-
Övriga skulder		26 707	26 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	158 314	136 517
Summa kortfristiga skulder		7 283 120	261 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 860 611	43 789 575

DA

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).

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:

Anläggningstillgångar

-Byggnader	1,58%
-Fönster	30 år
-Markanläggningar	20 år

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 på basis av föreningens stadgar och ska vara minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 142 098 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.

GA

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 584 096	1 466 056
Hyror	45 000	176 092
Summa	1 629 096	1 642 148

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 1 %.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga intäkter	-	3 047
Summa	-	3 047

Övriga intäkter 2018 avser till största delen återbäring LF.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	45 861	47 576
Uppvärmning	282 846	297 917
Vatten	61 399	64 022
Renhållning	41 736	40 213
Fastighetsservice	124 757	126 335
Försäkring	29 057	27 642
Kommunikation	41 174	38 895
Löpande underhåll,	44 976	60 967
Planerat underhåll	136 400	75 765
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 384	43 104
Summa	852 590	822 436

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus.
Fastighetsavgiften är 1 377 kr per lägenhet 2019.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kreditupplysning	1 800	1 000
Kontorsmaterial	9 654	16 818
Förvaltningskostnader	90 217	74 458
Övriga externa kostnader	-	3 508
Summa	101 671	95 784

BA

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 501	45 500
Sociala kostnader	12 761	12 926
Summa	59 262	58 426

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 885 710	31 372 800
Årets investeringar (värmeväxlare 2018)	-	512 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 885 710	31 885 710
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 393 588	-1 889 769
Årets avskrivningar	-503 819	-503 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 897 407	-2 393 588
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 506 704	8 506 704
Utgående redovisat värde byggnader och mark	37 495 007	37 998 826

Sedan 2017 skriver föreningen av byggnader enligt en komponentindeld avskrivningsplan (K3).
Mark får inte skrivas av.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	26 000 000	22 000 000	48 000 000
Summa	26 000 000	22 000 000	48 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	-	940
Skattekonto	7 279	7 278
Lönereglering, betald jan 2020	-6 104	-
Summa	1 175	8 218

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	2 319 963	5 738 490
Summa	2 324 963	5 743 490

Et

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	1,00%	2020-08-12	2020-08-12	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,518%	2020-04-17	2020-04-17	4 000 000	8 000 000
Summa				7 000 000	11 000 000
varav kortfristig del				-7 000 000	-

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Då föreningen inte har någon planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 000 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	19 227 000	19 227 000
Varav i eget förvar	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 227 000	19 227 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	13 500	12 600
Räntekostnader lån	6 894	12 050
Förutbetalda avgifter och hyror	137 920	111 867
Summa	158 314	136 517

Underskrifter

Helsingborg, 2020- 05 - 18 .



Ralph Krarup



Annette Ekblom



Björn Wannberg



Tommy Pettersson



Ulf Eek

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05 - 25 .



Eva Hörström
Godkänd revisor FAR
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaplanen 9
Org.nr. 769612-7815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaplanen 9 för år 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaplanen 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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 25 maj 2020

Eva Hörström

Godkänd revisor FAR

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne