



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Vallen i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 1 med adress Timmermansgatan 2 A-E, vilken innehåller 29 lägenheter med bostadsrätt och en affärslokal med hyresrätt med en total yta av 1 445 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27/2 2008.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/5 2017.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ulf Bergman	2017 (2 år)
Sekreterare	Anna Nyberg	2016 (2 år)
Ledamot	Pia Johansson	2016 (2 år)
Ledamot	Lars Persson	2017 (2 år)

Utsedd av HSB Ann Wikerberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Nyberg och Pia Johansson.

Firmatecknare är Ulf Bergman, Anna Nyberg, Pia Johansson och Lars Persson, två i förening.

Valberedningen har varit Christina Andersson sammankallande, samt Lars Persson.

Föreningen valde att ha totalrevision från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har under året varit Sven Jönsson, HSB Landskrona.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppsägning av fastighetsskötsel hos BoService den 6 december 2017 med 6 månaders uppsägningstid.

Gruppanslutningsavtal med bredbandsbolaget.

Byggt om ett torkrum till motionsrum och införskaffat utrustning därtill.

Ny fasadbelysning på fram och baksidan.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen i samarbete med vicevärden Sven Jönsson, HSB Landskrona.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

HSB Landskrona sköter å föreningens vägnar kontakten med bank för att föreningen ska kunna få så fördelaktiga räntor som möjligt på föreningens befintliga lån. Inga villkorsändringar sker under det kommande året.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2017 med 0,5 % och uppgick till i genomsnitt 1 132 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 1,6 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2018.

Årsavgifterna för 2018 kommer att uppgå till 1 150 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 550 939 kronor.

Under året har föreningen amorterat 114 308 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 33. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36, varav 30 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.



HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

Flerårsöversikt

Belopp i Kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 602	1 590	1 575	1 566	1 549
Rörelseresultat	440	540	561	496	546
Årets resultat	115	117	118	36	39
Eget kapital	2 437	2 322	2 204	2 087	2 051
Balansomslutning	15 261	15 226	15 248	15 229	15 298
Soliditet	16%	15%	14%	14%	13%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 132	1 126	1 115	1 110	1 099
Fond för yttre underhåll	2 221	2 138	2 055	1 943	1 818

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 100	2 138 055	43 227	117 435
Disponering enligt stämmobeslut		83 441	33 994	-117 435
Årets resultat				115 414
Belopp vid årets utgång	23 100	2 221 496	77 221	115 414

Samma upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	77 221
Årets resultat	115 414
Summa	192 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-36 690
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	233 000
Balanserat underskott	-3 674
Summa	192 636

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 602 296	1 590 204
Övriga intäkter	3	1 691	1 772
Summa rörelseintäkter		1 603 987	1 591 976
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-534 430	-487 307
Personalkostnader	5	-59 743	-41 377
Övriga externa kostnader	6	-186 712	-139 865
Avskrivningar		-383 538	-383 538
Summa rörelsekostnader		-1 164 423	-1 052 086
Rörelseresultat		439 564	539 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	4 209	3 716
Räntekostnader	8	-328 358	-426 170
Summa finansiella poster		-324 149	-422 454
Resultat efter finansiella poster		115 414	117 435
Årets resultat		115 414	117 435

14

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

BALANSRÄKNING

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 566 131	12 949 669
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 566 131	12 949 669
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 566 631	12 950 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	2 661 050	2 237 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 888	38 950
Summa kortfristiga fordringar		2 693 938	2 276 018
Summa omsättningstillgångar		2 693 938	2 276 018
SUMMA TILLGÅNGAR		15 260 569	15 226 187

pu

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

BALANSRÄKNING

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 100	23 100
Fond för yttre underhåll		2 221 496	2 138 055
Summa bundet eget kapital		2 244 596	2 161 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		77 221	43 227
Årets resultat		115 414	117 435
Summa fritt eget kapital		192 636	160 662
Summa eget kapital		2 437 232	2 321 818
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 436 631	12 550 939
Summa långfristiga skulder		12 436 631	12 550 939
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	114 308	114 308
Leverantörsskulder		14 657	43 636
Aktuella skatteskulder		10 976	6 414
Övriga skulder	16	20 941	17 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	225 823	171 295
Summa kortfristiga skulder		386 705	353 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 260 569	15 226 187



HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	2,33%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen men högst 1 315 kr per bostadslägenhet..

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 289759 kr.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler, ej moms	8 808	8 760
Årsavgifter bostäder	1 589 232	1 581 444
Överlåtelseavgift	3 360	0
Pantförskrivningsavgift	896	0
	1 602 296	1 590 204

3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	-3
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 691	1 775
	1 691	1 772

14

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

4 Drift	2017	2016
Reparationer, bostäder	36 477	29 711
Snörenhållning	175	0
Planerat UH bostäder	36 690	17 559
Elavgifter för drivkraft och belysning	31 680	28 464
Uppvärmning, fjärrvärme	119 640	114 704
Vatten	73 679	66 834
Sophämtning	43 959	43 525
Fastighetsförsäkringar	16 034	13 055
Kabel-TV	14 815	15 939
Fastighetsskatt	26 786	26 786
Fastighetsskötsel, Grundavtal	134 495	130 730
	534 430	487 307

5 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	21 920	8 920
Övriga ersättningar	465	643
Revisionsarvode	0	1 500
Styrelsearvoden	26 800	22 600
Sociala avgifter	10 558	7 714
	59 743	41 377

6 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	149
Förbrukningsmaterial	18 971	484
Telefon	0	850
Datakommunikation	7 250	0
Postbefordran	572	0
Revisionsarvoden	13 888	8 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	69 929	67 793
Överlåtelseavgift	3 360	0
Pantförskrivningsavgift	896	0
Avtal vicevårdsupdrag	40 570	38 895
Konsultarvoden	2 969	1 788
Bankkostnader	2 209	3 142
Medlemsavgift HSB	12 700	12 700
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	13 400	4 956
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	509
	186 712	139 865

14

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

7 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter bank	4 209	3 710
Skattefria ränteintäkter	0	6
	4 209	3 716

8 Räntekostnader	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	328 358	426 110
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	60
	328 358	426 170

9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	16 478 605	121 750
Om- och tillbyggnader	0	16 356 855
Mark	160 000	160 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 638 605	16 638 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 688 936	-3 305 399
Årets avskrivningar	-383 538	-383 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 072 474	-3 688 936
Utgående planenligt restvärde	12 566 131	12 949 669
Fastighetens taxeringsvärde	8 861 000	8 861 000
varav mark	2 632 000	2 632 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

10 Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 848	55 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 848	55 848
Ingående avskrivningar	-55 848	-55 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 848	-55 848
Utgående planenligt restvärde	0	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

141

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

12 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	2 240	0
Skattekonto	1 112	1 108
Avräkningskonto HSB	2 657 698	2 235 960
	2 661 050	2 237 068

13 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 888	38 950
	32 888	38 950

14 Eget kapital				
	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 100	2 138 055	43 227	117 435
Disponering enligt stämmobeslut		83 441	33 994	-117 435
Årets resultat				115 414
Belopp vid årets utgång	23 100	2 221 496	77 221	115 414

15 Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
*Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	114 308	114 308
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 436 631	457 232
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	12 093 707
	12 550 939	12 665 247
Avgår kortfristig del	114 308	114 308
Varav långfristig del	12 436 631	12 550 939

*114 308 kr av föreningens fastighetslån har formellt löptid på 12 månader och redovisas därför som kortfristig.

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	14 153 000	14 153 000
varav i eget förvar	0	0

16 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfond/Inre fond	4 038	4 038
Personalens källskatt	9 276	7 560
Lagstadgade sociala avgifter	7 627	6 179
	20 941	17 778

14

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	127 639	98 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 184	72 706
	225 823	171 295

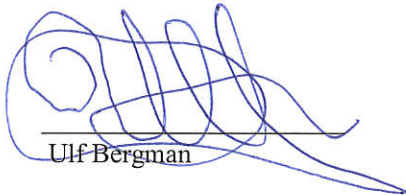
Eventualförpliktelser

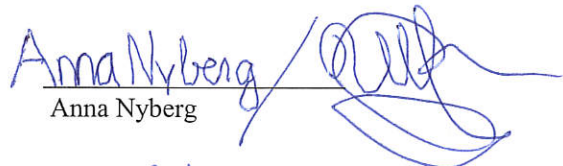
Inga eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

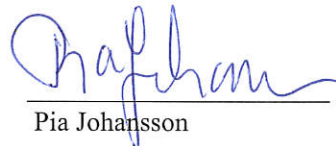
Årsavgifterna höjs från den 1 januari 2018 med 1,6%

Landskrona den 30/4 2018


Ulf Bergman


Anna Nyberg

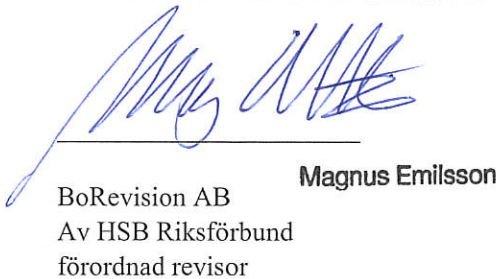

Ann Wikerberg

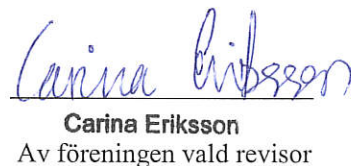

Pia Johansson


Lars Persson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2018.


Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Carina Eriksson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen i Landskrona, org.nr.744000-0151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen i Landskrona för år 2017.

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 december 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Vallen i Landskrona för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortloppande 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 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 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.

Landskrona den 215 2018



Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Eriksson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.