



ÅRSREDOVISNING 2018



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLEN

Styrelsen för HSB Brf Vallen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 februari 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 14 maj 2018.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ulf Bergman	2017 (2 år)
Sekreterare	Linus Berggren	2018 (2 år)
Ledamot	Pia Johansson	2018 (2 år)
Ledamot	Lars Persson	2017 (2 år)

Utsedd av HSB Ann Wikerberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Bergman och Lars Johansson.

Firmatecknare är Ulf Bergman, Linus Berggren, Pia Johansson och Lars Persson, två i förening.

Valberedningen har varit Lars Persson.

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

Vicevärd har under året varit Bengt Persson, HSB Landskrona.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

}

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har vi fått nya leverantörer inom fastighetsskötsel, dessa är Samhall och Gröna gården.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen i samarbete med vicevärden Bengt Persson, HSB Landskrona.

Ny mätning av luftgenomströmningar har gjorts under året.

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.

Villkorsändringar kommer att ske på lån 2852574660 och 2757738022 i Swedbank under det kommande året.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2018 med 1,6 % och uppgick till i genomsnitt 1 150 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2019.

Årsavgifterna för 2019 kommer att uppgå till 1 173 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 436 631 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1 14 308 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 36. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 38, varav 30 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 636	1 602	1 590	1 575	1 566
Resultat efter avskrivningar	448	440	540	561	496
Årets resultat	181	115	117	118	36
Eget kapital	2 618	2 437	2 322	2 204	2 087
Balansomslutning	15 292	15 261	15 226	15 248	15 229
Soliditet (%)	17	16	15	14	14
'Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 150	1 132	1 126	1 115	1 110
Fond för yttre fond	2 418	2 221	2 138	2 055	1 943

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 100	2 221 496	77 221	115 414	2 437 231
Disposition av föregående års resultat:		196 310	-80 896	-115 414	0
Årets resultat				180 804	180 804
Belopp vid årets utgång	23 100	2 417 806	-3 675	180 804	2 618 035

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-3 674
årets vinst	180 804
	177 130
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	273 000
i ny räkning överföres	-95 870
	177 130

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 636 405	1 602 295
Övriga rörelseintäkter	3	2 851	1 691
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 639 256	1 603 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-527 390	-534 430
Övriga externa kostnader	5	-213 403	-186 712
Personalkostnader	6	-67 030	-59 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 539	-383 538
Summa rörelsekostnader		-1 191 362	-1 164 423
Rörelseresultat		447 894	439 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 510	4 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-272 600	-328 358
Summa finansiella poster		-267 090	-324 149
Resultat efter finansiella poster		180 804	115 414
Resultat före skatt		180 804	115 414
Årets resultat		180 804	115 414

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 182 592	12 566 131
Summa materiella anläggningstillgångar		12 182 592	12 566 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 183 092	12 566 631
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	3 076 172	2 661 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 064	32 888
Summa kortfristiga fordringar		3 109 236	2 693 938
Summa omsättningstillgångar		3 109 236	2 693 938
SUMMA TILLGÅNGAR		15 292 328	15 260 569

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 100	23 100
Fond för yttre underhåll		2 417 806	2 221 496
Summa bundet eget kapital		2 440 906	2 244 596
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 674	77 221
Årets resultat		180 804	115 414
Summa fritt eget kapital		177 130	192 635
Summa eget kapital		2 618 036	2 437 231
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 375 000	12 436 631
Summa långfristiga skulder		9 375 000	12 436 631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 061 631	114 308
Leverantörsskulder		47 477	14 657
Skatteskulder		4 341	10 976
Övriga skulder	14	22 365	20 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	163 478	225 825
Summa kortfristiga skulder		3 299 292	386 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 292 328	15 260 569

5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

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 289 759 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 614 708	-1 589 232
Hyror lokaler	-9 408	-8 808
Överlåtelseavgift	-9 104	-3 360
Pantförskrivningsavgift	-3 185	-896
	-1 636 405	-1 602 296

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	-2 851	-1 691
	-2 851	-1 691

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Snörenhållning	0	175
Fastighetsskötsel, Grundavtal	137 832	134 495
Reparationer, bostäder	43 240	36 477
Planerat UH bostäder	0	36 690
Elavgifter för drivkraft och belysning	31 043	31 680
Uppvärmning, fjärrvärme	131 013	119 640
Vatten	83 995	73 679
Sophämtning	42 403	43 959
Fastighetsförsäkringar	16 263	16 034
Kabel-TV	14 817	14 815
Fastighetsskatt	26 784	26 786
	527 390	534 430

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmateriel och trycksaker	328	0
Datakommunikation	43 500	7 250
Revisionsarvoden	7 773	13 888
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	71 390	69 928
Avtal vicevärdsuppdrag	41 576	40 570
Överlåtelseavgift	9 066	3 360
Pantförskrivningsavgift	3 640	896
Konsultarvoden	4 875	2 969
Bankkostnader	2 880	2 209
Medlemsavgift HSB	12 700	12 700
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	9 934	13 400
Förbrukningsmaterial	4 963	18 971
Postbefordran	778	572
	213 403	186 713

}

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	25 720	21 920
Övriga ersättningar	0	465
Styrelsearvoden	29 400	26 800
Sociala Avgifter	11 910	10 558
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	67 030	59 743

Not 7 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	-5 510	-4 209
	-5 510	-4 209

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader på bankkulder	272 560	328 358
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	40	0
	272 600	328 358

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 478 605	16 478 605
Mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 638 605	16 638 605
Ingående avskrivningar	-4 072 474	-3 688 936
Årets avskrivningar	-383 539	-383 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 456 013	-4 072 474
Utgående redovisat värde	12 182 592	12 566 131
Taxeringsvärden byggnader	6 229 000	6 229 000
Taxeringsvärden mark	2 632 000	2 632 000
	8 861 000	8 861 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	0	2 240
Avräkningskonto HSB	3 075 339	2 657 698
Skattekonto	833	1 112
	3 076 172	2 661 050

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 064	32 888
	33 064	32 888

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

3 011 631 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	3 061 631	114 308
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 375 000	12 436 631
	12 436 631	12 550 939

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	-10 008	-9 276
Lagstadgade sociala avgifter	-8 319	-7 627
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-4 038	-4 038
	-22 365	-20 941

}

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-29 079	-98 184
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-93 561	-127 639
Upplupna räntekostnader	-40 837	0
	-163 477	-225 823

Not Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i fastigheten	14 153 000	14 153 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	14 153 000	14 153 000

Landskrona den 20/3 2019



Ulf Bergman
Ordförande



Pia Johansson



Ann Wikerberg

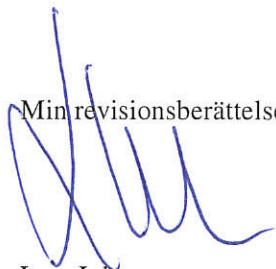


Linus Berggren



Lars Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



Lars Johansson
Revisor
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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. 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 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. 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.

5

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 HSB Brf Vallen i Landskrona för år 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 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens stadgar anger att föreningen ska utse en revisor. Stämman har dock inte utsett någon revisor varför jag är ensam på uppdraget.

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.

Landskrona den 25 / 3 2019

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor