

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Margaretaplatsen 4

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 Margaretaplatsen 4 i Helsingborg, org.nr 769613-7970, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2006. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Carolus 20, i vilken man upplåter lägenheter och garage. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Margaretaplatsen 4.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under våren 2006.
Fastigheten byggdes 1935. Totalrenovering utfördes 1986 inklusive stambyte.

Föreningen har 11 bostadslägenheter med en totalyta om 940 m² samt 5 garageplatser och 3 parkeringsplatser från 1 oktober 2014.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 3 st
- 2,5 rum & kök, 3 st
- 3 rum & kök, 3 st
- 4 rum & kök, 2 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten har skett löpande under året av styrelsen.

Underhållsplanen har uppdaterats under året. Målning av plåt på taket är framskjutet ett år då det inte finns något akut behov avseende detta.

Följande underhåll har utförts sedan ombildningen:

- 2018: Fiberinstallation.
- 2017: Utvändig målning och reparation av fastighetens fönster. Plåtbeklädnad av yttervägg.
- 2016: Byte av radiatorinsatser, termostater i hela fastigheten.
- 2011: Byte av låscylinrar. Rengöring och behandling av takpannor och målning plåtbeslag på tak.
- 2010: Målning av trapphus och soprum samt byte av armatur.
- 2008: Utvändig målning av fastighetens fönster.
- 2007: Målning av tvättstuga, gångar och fasad vid garagen.
Komplettering av plåt på fasaden vid garagen.
- 2006: Byte av tvättstugeutrustning.
Byte av värmeväxlare.
Byte av garageportar.

Följande större underhållsåtgärder planeras de kommande 5-10 åren:

- Fönsterbyte 

Under året har ingen avgiftsjustering gjorts.

Styrelsen har beslutat att ingen avgiftsjustering ska göras under 2020.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2019 hade föreningen 15 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 15 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Christian Nordström, ordförande

Anders Grönwall

Malin Arthursson

Sara Turcinov

Peyman Ghiasi

Revisor har varit Per-Erik Gillberg (ordinarie) och Afrodita Cristea (suppleant) från BoRevision, valda vid föreningsstämman.

Information och aktiviteter

Information lämnas till medlemmar/boende vid behov samt sätts upp på anslagstavlan i entrén.

Mål för verksamheten

Föreningens mål för sin verksamhet är att förvalta och utveckla föreningens gemensamma värden genom att arbeta aktivt:

- med underhåll och förbättring av vår fastighet.
- med för föreningen viktiga frågor som trivsel, trygghet och ekonomisk utveckling.
- med kostnadseffektivisering av utgifter och underhåll.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	791	791	791	791
Årets resultat, tkr	237	251	-4	140
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	98	109	140	135
Soliditet (%)	62	61	60	60
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	751	751	751	751
Driftskostnader, kr/kvm*	314	295	565	382
Lån, kr/kvm	7 258	7 428	7 599	7 758

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

I driftskostnaderna ingår även av löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Överlåtelsevärde redovisas endast de år då det förekommer fler än en överlåtelse.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	10 000 000		260 036	783 725	251 239
Disposition enligt stämmobeslut				251 239	-251 239
Från fond till yttre underhåll			-9 144	9 144	
Till fond för yttre underhåll			148 000	-148 000	
Årets resultat					237 223
Vid årets slut	10 000 000		398 892	896 108	237 223

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	237 223	251 239
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	9 144	5 625
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-148 000	-148 000
Resultat efter disposition av underhåll	98 367	108 864

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	896 108,00
Årets resultat	237 223,11
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 133 331,11

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

Red

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	790 512	790 512
Övriga rörelseintäkter	2	2 250	774
Summa rörelseintäkter		792 762	791 286
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-295 322	-277 153
Övriga externa kostnader	4	-48 051	-48 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 717	-130 717
Summa rörelsekostnader		-474 090	-456 826
Rörelseresultat		318 672	334 460
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 449	-83 222
Summa finansiella poster		-81 449	-83 222
Resultat efter finansiella poster		237 223	251 238
Resultat före skatt		237 223	251 238
Årets resultat		237 223	251 239

RL

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>	5		
Byggnader och mark		17 114 166	17 244 883
Summa materiella anläggningstillgångar		17 114 166	17 244 883
Summa anläggningstillgångar		17 114 166	17 244 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 005	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 666	12 058
Summa kortfristiga fordringar		14 671	12 063
<i>Kassa och bank</i>	6	1 338 416	1 135 400
Summa omsättningstillgångar		1 353 087	1 147 463
SUMMA TILLGÅNGAR		18 467 253	18 392 346

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		398 892	260 036
Summa bundet eget kapital		10 398 892	10 260 036
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		896 108	783 725
Årets resultat		237 223	251 239
Summa fritt eget kapital		1 133 331	1 034 964
Summa eget kapital		11 532 223	11 295 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 072 800	6 822 800
Summa långfristiga skulder		6 072 800	6 822 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		750 000	160 000
Leverantörsskulder		28 589	35 864
Aktuella skatteskulder		1 142	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 499	78 300
Summa kortfristiga skulder		862 230	274 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 467 253	18 392 346

R21

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens ombildningsår 2006. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
- Byggnader	Rak	120 år
- Om/tillbyggnad	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 64 362 kr.

Red

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	705 732	705 732
Hyror	84 780	84 780
Summa	790 512	790 512

Ingen avgiftsjustering har skett under året.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga intäkter	2 250	774
Summa	2 250	774

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	27 307	24 585
Uppvärmning	89 217	91 639
Vatten	24 190	20 996
Renhållning	15 633	19 504
Fastighetservice	48 767	47 250
Försäkring	12 058	11 707
Kommunikation	15 455	15 133
Förvaltning	1 750	1 832
Löpande underhåll	32 234	20 075
Planerat underhåll	9 144	5 625
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 567	18 807
Summa	295 322	277 153

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode extern revisor	11 227	11 151
Förvaltningskostnader	36 824	37 805
Summa	48 051	48 956

I förvaltningskostnader ingår administrativ service enligt avtal, övriga administrativa tjänster såsom exempelvis kreditarbete och övriga förvaltningskostnader.

Red

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 713 200	13 597 075
Årets investeringar: fiberinstallation	-	116 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 713 200	13 713 200
Ingående ackumulerad avskrivningar	-864 542	-733 825
Årets avskrivningar	-130 717	-130 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-995 259	-864 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 396 225	4 396 225
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 114 166	17 244 883

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). I byggnaden ingår även värmeanläggning (undercentral) från år 2006. Tidigare har denna redovisats som om/tillbyggnad. Föregående års investering fiberinstallation skrivs av på 10 år. Avskrivningsbeloppet ingår i det totala avskrivningsbeloppet på 130 717 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	10 400 000	9 600 000	20 000 000
Hyreshus lokaler	336 000	106 000	442 000
Summa	10 736 000	9 706 000	20 442 000

Not 6 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1 338 416	1 135 400
Summa	1 338 416	1 135 400

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning	ränta	Bindning	lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek AB	1,10%	2021-09-01	2021-09-01			3 302 800	3 382 800
Stadshypotek AB	0,95 %	2020-12-01	2020-12-01			630 000	670 000
Stadshypotek AB	1,32%	2022-03-01	2022-03-01			2 890 000	2 930 000
Summa						6 822 800	6 982 800
Avgår kortfristig del						-750 000	-160 000
Varav långfristig del						6 072 800	6 822 800

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.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 022 800 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Rea

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	9 000 000	9 000 000
Ställda säkerheter	9 000 000	9 000 000

Underskrifter

Helsingborg, 2020-03-11



Malin Arthursson



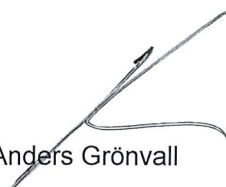
Christian Nordström



Peyman Ghiasi



Sara Turcinov



Anders Grönvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-14 .



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg, org.nr. 769613-7970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg för räkenskapsåret 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 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 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.

Red

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg för räkenskapsåret 2019 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 14 / 3 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
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, 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