

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

Haga

i Påarp



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Haga i Påarp, 716406-8137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ekmållan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Påarp med adress: Flybjärsvägen 122-402.

Inflyttning skedde under år 1979. Föreningen har 140 bostadsrättslägenheter, i småhusform, med en totalyta på 14.665 m², tillhörande garage i separata byggnader, ett stort antal fria parkeringsplatser och 1 kvartershus/kvartersgård. Kvartersgården innehåller vicevärdsexpedition, festlokal med fullt utrustat kök och musikanläggning samt inomhuspool med dusch, bastu och omklädningsrum.

2 rum & kök, 13 st
3 rum & kök, 21 st
4 rum & kök, 106 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt under året av anställda och styrelsen.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Under året har föreningen:
Gavlar och tillhörande fönster på 1 ½-plans husen är målade, samt vindskenorna har blivit plåtklädda

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:
Plåtkuporna på 1 ½-plans husen ska fräschas upp på lämpligt sätt. Målning av trä fortskrider enligt schema.

Ekonomi

Årets resultat

Årets resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 1 431 091 kr vilket kan jämföras med förra året då det var 1 028 308 kr. Största skillnaderna mellan åren är högre kostnader för löpande underhåll, se not 2.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har minskat med ca 1 400 000 kr. Det beror på högre kostnader för löpande underhåll, denna post kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder. Se vidare not 2.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 660 000 kr lägre än föregående år. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll. *kl*

Avskrivningarna har ökat med ca 113 000 kr och beror på aktivering av plåtbeklädnad på takkupor och att föreningen har köpt in nya maskiner som man skriver av på

Räntekostnaderna har minskat med ca 85 000 kr då lån placerats om till fördelaktigare ränta.

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 0,2% från och med 1 oktober 2018.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2018.
Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Jan-Åke Pettersson, ordförande
Susanne Håkansson, vice ordförande
Christer Tillgren, sekreterare
Kenneth Johansson
Dan Skoogh

Suppleanter: Susanne Nilsson
Conny Stålhammar

Revisorer har varit Anders Johnsson med Fredrik Johansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Jan-Åke Pettersson med Christer Tillgren som suppleant.

Valberedning har varit Kurt Mellby (sammankallande) och Jan Engström.

Vicevärd har varit Susanne Håkansson.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsåret slut var medlemsantalet 217, varav 140 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter i samma förening har man ändå bara en rösträtt.

Information till medlemmar och boende

Föreningen har en egen intern TV-kanal, där all information förmedlas. Vi har informationshäfte för de nyinflyttade. Vi har också en egen hemsida där vi uppdaterar viktiga händelser och datum för aktiviteter. Vi har också höstmöte en gång om året med information för alla medlemmar.


Medlemsaktiviteter

Vattengymnastik med ca 15 deltagare. Lunch till självkostnadspris med ca 25 gäster, flera gånger om året. Pysseleftermiddagar med ca 10 deltagare. Sillafrukost med ca 40 gäster. Våffelcafé med musikquiz. Korvgrillning.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Ett attraktivt yttre.
- Bra miljö för barn.
- Fina grönområden.
- Ständigt kostnadseffektivisera.
- Aktiv och tydlig information till medlemmarna.

Målen ska uppnås genom:

- ett kontinuerligt underhållsarbete,
- försköning av grönområdena,
- att vi ständigt granskar våra leverantörer och optimerar våra avtal, samt granskar våra inköp och att vi jobbar med att hitta lösningar för energibesparing. 

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	10 205	11 145	10 113	9 936
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 424	242	854	940
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 431	1 028	1 504	1 363
Soliditet (%)	27%	23%	22%	20%
Årsavgift (kr/kvm)	682	679	676	673
Drift (kr/kvm)	304	396	269	252
Lån (kr/kvm)	1 864	1 990	2 044	2 100
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 287	10 381	10 148	8 125

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 14 665 kvm.

Föreningen höjde senast sina avgifter med 0,5% den 1 oktober 2017.

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 805 200	-	1 480 580	3 686 732	241 981
Disposition enligt stämmobeslut				241 981	-241 981
Till fond för yttre underhåll			736 000	-736 000	
Från fond för yttre underhåll			-743 321	743 321	
Årets resultat					1 423 770
Vid årets slut	3 805 200	-	1 473 259	3 936 034	1 423 770

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 423 770	241 981
Från fond för yttre underhåll*	743 321	1 406 327
Till fond för yttre underhåll**	-736 000	-620 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 431 091	1 028 308

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 936 034,00
Årets resultat	1 423 769,66
Balanseras i ny räkning	5 359 803,66

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	10 021 674	9 972 792
Övriga rörelseintäkter		183 126	1 172 115
Summa rörelsens intäkter		10 204 800	11 144 907
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 461 680	-5 845 819
Planerat underhåll		-743 321	-1 406 327
Övriga externa kostnader	3	-401 550	-535 486
Personalkostnader och arvoden	4	-1 601 011	-1 569 964
Avskrivningar		-1 039 092	-926 102
Summa rörelsens kostnader		-8 246 654	-10 283 698
Rörelseresultat		1 958 146	861 209
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 644	4 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 020	-623 935
Summa finansiella poster		-534 376	-619 228
Resultat efter finansiella poster		1 423 770	241 981
Årets resultat		1 423 770	241 981

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 986 191	34 989 331
Pågående nyanläggningar		-	1 908 723
Inventarier, verktyg och installationer	6	364 041	371 082
Summa materiella anläggningstillgångar		36 350 232	37 269 136
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 350 732	37 269 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	47 445
Övriga fordringar	8	215 808	79 100
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 780 647	2 369 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 392	55 083
Summa kortfristiga fordringar		3 052 847	2 551 271
<i>Kassa och bank</i>	10	400	6 221
Summa omsättningstillgångar		3 053 247	2 557 492
SUMMA TILLGÅNGAR		39 403 979	39 827 128

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 805 200	3 805 200
Fond för yttre underhåll		1 473 258	1 480 580
Summa bundet eget kapital		5 278 458	5 285 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 936 034	3 686 732
Årets resultat		1 423 770	241 981
Summa fritt eget kapital		5 359 804	3 928 713
Summa eget kapital		10 638 262	9 214 493
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	26 341 613	28 182 113
Summa långfristiga skulder		26 341 613	28 182 113
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	999 000	1 004 000
Leverantörsskulder		236 343	217 725
Aktuella skatteskulder		6 545	-
Övriga skulder	12	126 912	132 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 055 304	1 076 235
Summa kortfristiga skulder		2 424 104	2 430 522
Summa skulder		28 765 717	30 612 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 403 979	39 827 128

ll

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,89%
- Inventarier, verktyg och installationer	3 och 5 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 genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningens underskott uppgår till 37 635 691 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyseras 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. 

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 009 054	9 959 342
Hyror	12 620	13 450
	<u>10 021 674</u>	<u>9 972 792</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	12 144	11 239
Övriga intäkter	170 982	1 160 876
	<u>183 126</u>	<u>1 172 115</u>
Summa	10 204 800	11 144 907

Övriga ersättningar 2017 innefattar förlikningsbelopp samt försäkringsersättning med 994 000 kr från en tvist med leverantör på grund av felaktigt utfört arbete. Kostnaden får återställande uppgick till 1 628 325 kr och är bokad som löpande underhåll.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	144 642	152 106
Uppvärmning	1 691 146	1 674 981
Vatten	422 482	364 327
Renhållning	255 885	298 397
Löpande underhåll	614 162	1 937 840
Fastighetservice	46 387	148 912
Fastighetsförsäkring	158 409	147 249
Kommunikation	207 130	215 933
Fastighetsavgift/-skatt	598 340	545 218
Uttagsskatt	323 097	360 856
Summa	4 461 680	5 845 819

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning.

Fastighetsavgift och -skatt

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsavgift/skatt	598 340	545 218
Summa	598 340	545 218

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på småhus är 0,75% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2018 på 7 812 kr per lägenhet. För Brf Haga beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler. *kl*

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	1 800	2 200
Kontorsmaterial	7 511	6 945
Förvaltningskostnader	279 045	274 461
Lagsökningskostnader	2 806	117 984
Advokatkostnader	3 375	29 025
Telefon	-	3 212
Arvode extern revisor	11 538	11 050
Medlemsverksamhet	95 475	90 609
Summa	401 550	535 486

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Lön	1 083 342	1 105 034
Styrelsearvode	109 428	107 800
Ersättning utöver styrelsearvode	38 593	10 081
Milersättning	-	2 006
Föreningsvald revisor	4 200	4 200
Förändring semesterlöneskuld	24 142	7 439
Sociala kostnader	341 306	333 404
Summa	1 601 011	1 569 964
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>45 189</i>	<i>36 968</i>

Medelantalet anställda

4

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 877 231	46 877 231
Årets investeringar, beklädnad takkupor	1 920 161	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	48 797 392	46 877 231
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 881 900	-14 054 608
Årets avskrivningar	-923 301	-827 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 805 201	-14 881 900
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 994 000	2 994 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 994 000	2 994 000
Utgående redovisat värde	35 986 191	34 989 331
varav byggnader	32 992 191	31 995 331
varav mark	2 994 000	2 994 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). *ll*

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	56 440 000	22 120 000	78 560 000
Hyreshus lokaler	914 000	-	914 000
Summa	57 354 000	22 120 000	79 474 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 120 509	655 386
Årets anskaffningar	108 750	465 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 229 259	1 120 509
Ingående ackumulerade avskrivningar	-749 427	-650 618
Årets avskrivningar	-115 791	-98 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-865 218	-749 427
Utgående redovisat värde	364 041	371 082

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	203 308	79 100
Amortering lån	12 500	-
Summa	215 808	79 100

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Ränta HSB avräkning	3 292	2 876
Fastighetsförsäkring	53 100	52 207
Summa	56 392	55 083

Not 10 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	53	2 883
Swedbank	347	3 338
Summa	400	6 221

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Stadshypotek	1,89%	2019-12-01	2019-12-01	3 944 933	4 124 933
Stadshypotek	3,32%	2017-09-01	2017-09-01	-	4 274 940
Stadshypotek	1,62%	2020-06-30	2020-06-30	3 975 000	4 055 000
Stadshypotek	1,48%	2021-06-01	2021-06-01	4 604 367	4 724 367
Stadshypotek	2,01%	2018-09-01	2018-09-01	2 087 488	2 137 488
Stadshypotek	0,8%	2017-09-01	2017-09-01	-	2 137 484
Swedbank Hypotek AB	0,618%	Rörligt	Rörligt	4 011 339	5 131 339
Stadshypotek	1,14%	2021-10-30	2021-10-30	2 480 562	2 600 562
Stadshypotek	1,42%	2022-09-01	2022-09-01	6 236 924	-
Summa				27 340 613	29 186 113
varav kortfristig del				999 000	1 004 000
varav långfristig del				26 341 613	28 182 113

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	41 516 000	41 516 000
Varav i eget förvar	-354 000	-354 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 162 000	41 162 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	15 769	21 369
Summa	15 769	21 369

Not 12 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	59 303	61 521
Moms	67 609	71 041
Summa	126 912	132 562

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	784 584	804 328
Räntekostnader lån	88 620	122 022
Arvode BoRevision	11 538	11 050
Semesterlöneskuld och RFV	170 562	138 835
Summa	1 055 304	1 076 235

Underskrifter

Påarp, 19-01-14.



Jan-Åke Pettersson



Susanne Håkansson



Christer Tillgren

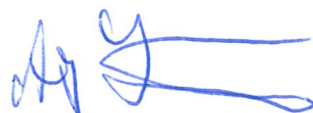


Dan Skoogh



Kenneth Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/01-2019



Anders Johnsson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Haga i Påarp, org.nr. 716406-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Haga i Påarp för räkenskapsåret 20170901-20180831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 revisionsssed 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 Haga i Påarp för räkenskapsåret 20170901-20180831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

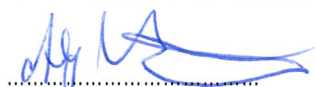
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Påarp den 28/01 2018


.....
Alrodina Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Anders Johnsson
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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne