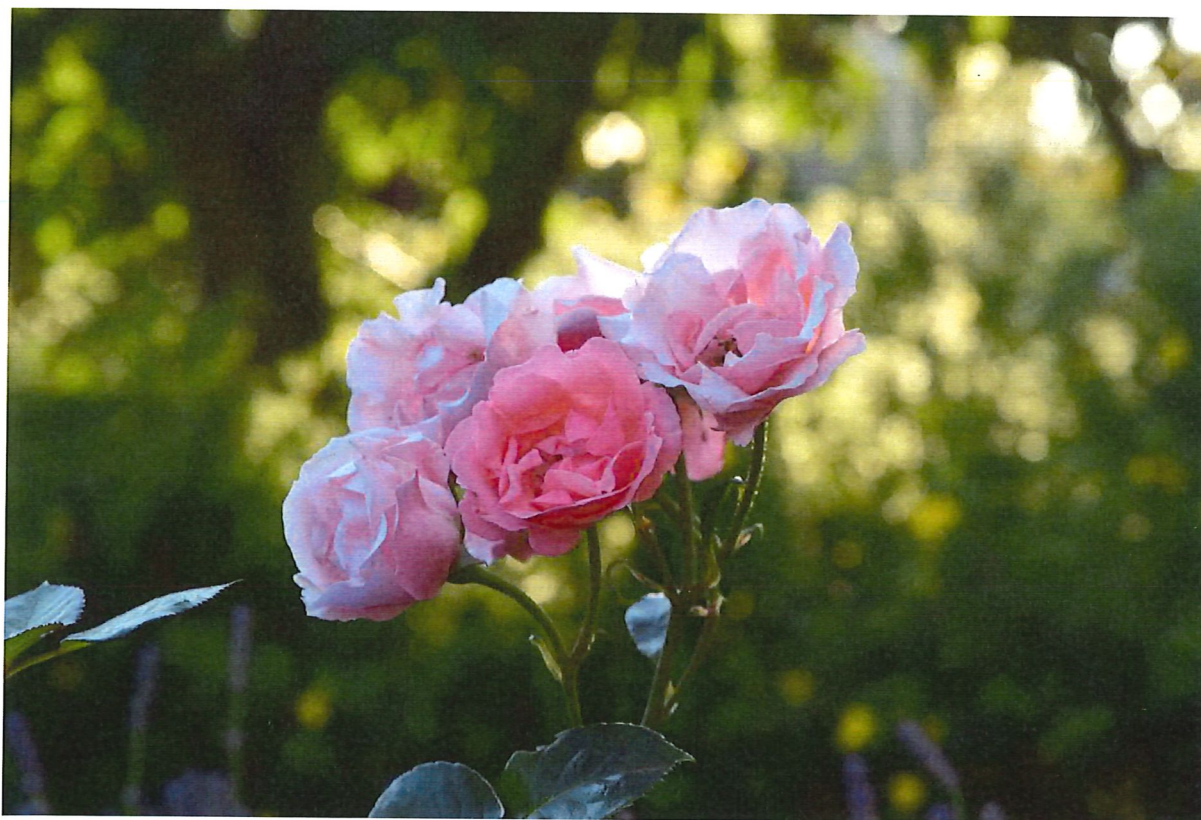


ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening

Kungsgården

i Ängelholm



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 ansvarar 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 Kungsgården i Ängelholm, 716406-1496 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1982. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Glasmästaren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Östanvindsgatan 1-11 samt Nordanvindsgatan 2-14.

Föreningen har 96 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 553 m², tio extra parkeringsplatser för uthyrning och ett kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 22 st
- 3 rum & kök, 44 st
- 4 rum & kök, 26 st
- 5 rum & kök, 4 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat bytt ytterdörrar (2017), fönster (2013) och installerat lägenhetsnät till fiberoptik (2009).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av vicevärden och vice ordförande i juni 2018. Föreningen har låtit upprätta en helt ny underhållsplan. Stambyte ingår numera i planen.

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Renovering av tre miljöhus
- Byte frostskadat tegel på fasader
- Fortsatt urgrävning av jord vid grunder.

För de närmaste fem till tio åren planerar styrelsen följande åtgärder:

I den nya underhållsplanen har livslängden på kulverterna bedömts till 60 år. De kommer därför inte längre med inom de närmsta tio åren.

Under 2019 planeras balkongrenovering och målning/byte av panel på fasaderna.

Konsult har engagerats för att föreslå långsiktig åtgärd avseende tegelfasaderna där vi haft återkommande frostskador. Beroende på vad rekommendationen blir kan underhållsplanen komma att behöva ändras. 

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 446 306 kr. Förra året var resultatet 2 113 660 kr.

Nettoomsättningen är i stort sett densamma. Ingen avgiftshöjning har skett under året.

Planerat underhåll uppgår till drygt 900 000 kr. De enskilt största posterna avser renovering av miljöhusen och tilläggsarbeten föranledda av ytterdörrsbytet 2017.

Räntekostnaderna är ca 166 000 kr lägre.

Den siste december var behållningen på avräkningskontot hos HSB Nordvästra Skåne 1 810 463 kr. Under året har föreningen gjort två extraamorteringar på totalt 1,5 Mkr.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning för räkenskapsår 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Miroslav Kuljanin, ordförande

Britt-Marie Fjärreskog, vice ordförande

Per Holst, sekreterare

Kjell-Åke Svensson

Christer Berggren

Revisorer har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Janet Larsson.

Information och aktiviteter

Vi har delat ut åtta medlemsbrev under året. Medlemsbreven publiceras även på vår webbplats, kungsgarden.hsbbrfwebb.se.

Vi har fritidsaktiviteter i samarbete med ABF och tre närliggande HSB-föreningar.

Mål för verksamheten

Föreningens mål är att erbjuda ett säkert och trivsamt boende till förmånlig avgift. Målen ska omsättas i handling genom löpande uppföljning av underhållsbehovet samt beaktande av medlemmarnas önskemål.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tio bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och vid årets slut 134. ✓

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 434	6 433	6 432	6 429
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 446	2 114	1 471	1 852
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 934	1 695	1 472	1 551
Soliditet (%)	43	38	33	28
Årsavgift (kr/kvm)	672	672	672	672
Drift (kr/kvm)*	231	230	243	232
Lån (kr/kvm)	2 026	2 303	2 413	2 671
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 927	13 482	10 584	9 451

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

Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 9 553 kvm.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 355 800	-	2 294 498	8 060 638	2 113 660
Disposition enligt stämmobeslut				2 113 660	-2 113 660
Till fond för yttre underhåll			416 000	-416 000	
Från fond för yttre underhåll*			-903 274	903 274	
Årets resultat					1 446 306
Vid årets slut	1 355 800	-	1 807 224	10 661 572	1 446 306

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 446 306	2 113 660
Från fond för yttre underhåll*	903 274	81 272
Till fond för yttre underhåll**	-416 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 933 580	1 694 932

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 661 572,52
Årets resultat	1 446 305,65
Balanseras i ny räkning	12 107 878,17

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 434 492	6 433 092
Övriga rörelseintäkter		11 345	23 489
Summa rörelsens intäkter		6 445 837	6 456 581
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 209 483	-2 197 463
Planerat underhåll		-903 274	-81 272
Övriga externa kostnader	3	-239 362	-266 450
Personalkostnader och arvoden	4	-361 690	-349 354
Avskrivningar		-922 990	-921 026
Summa rörelsens kostnader		-4 636 799	-3 815 565
Rörelseresultat		1 809 038	2 641 016
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 904	4 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 636	-531 579
Summa finansiella poster		-362 732	-527 356
Resultat efter finansiella poster		1 446 306	2 113 660
Årets resultat		1 446 306	2 113 660

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 544 013	34 392 556
Inventarier, verktyg och installationer	7	148 439	216 996
Summa materiella anläggningstillgångar		33 692 452	34 609 552
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 692 952	34 610 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 740	18 501
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 810 463	1 978 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 931	162 974
Summa kortfristiga fordringar		1 979 134	2 160 116
Kassa och bank	9	-	1 278
Summa omsättningstillgångar		1 979 134	2 161 394
SUMMA TILLGÅNGAR		35 672 086	36 771 446

IL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 355 800	1 355 800
Fond för yttre underhåll		1 807 224	2 294 498
Summa bundet eget kapital		3 163 024	3 650 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 661 573	8 060 638
Årets resultat		1 446 306	2 113 660
Summa fritt eget kapital		12 107 879	10 174 298
Summa eget kapital		15 270 903	13 824 596
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 216 149	20 902 832
Summa långfristiga skulder		18 216 149	20 902 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 140 004	1 099 988
Leverantörsskulder		421 530	324 468
Aktuella skatteskulder		1 049	458
Övriga skulder		11 470	32 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 981	586 889
Summa kortfristiga skulder		2 185 034	2 044 018
Summa skulder		20 401 183	22 946 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 672 086	36 771 446

AK

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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
-Byggnader	2,07
-Inventarier, verktyg och installationer	20

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 procent för 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 20 491 527 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 421 392	6 421 392
Hyrer	13 100	11 700
	<u>6 434 492</u>	<u>6 433 092</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 895	4 476
Övriga intäkter	9 450	19 013
	<u>11 345</u>	<u>23 489</u>
Summa	6 445 837	6 456 581

Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelse.

Not 2 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	118 413	116 669
Uppvärmning	762 371	763 220
Vatten	263 088	289 902
Renhållning	145 087	153 286
Löpande underhåll	121 906	144 462
Fastighetsservice	301 773	236 787
Fastighetsförsäkring	107 356	105 562
Kommunikation	261 136	261 335
Fastighetsavgift	128 353	126 240
Summa	2 209 483	2 197 463

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3 procent av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2018 på 1 337 kr per lägenhet. För Brf Kungsgården beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	8 507	8 200
Förvaltning	160 136	188 638
Arvode extern revisor	12 888	12 663
Medlemsverksamhet	57 831	56 949
Summa	239 362	266 450

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	79 159	78 406
Ersättning utöver styrelsearbete	44 007	31 978
Lön	151 365	149 434
Milersättning	259	407
Föreningsvald revisor	-	2 669
Övriga arvoden	7 190	3 810
Sociala kostnader	79 710	82 650
Summa	361 690	349 354
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>3 220</i>	<i>11 201</i>

Övriga arvoden avser valberedning samt studieorganisatör.

Medelantalet anställda

Under både 2017 och 2018 har föreningen haft två deltidsanställda, en på 25 procent och en på 5 procent. Därutöver har föreningen haft 3 timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 015 582	39 015 582
Årets investeringar	-	2 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 015 582	41 015 582
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 248 026	-7 399 483
Årets avskrivningar	-848 543	-848 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 096 569	-8 248 026
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående redovisat värde	33 544 013	34 392 556
varav byggnader	31 919 013	32 767 556
varav mark	1 625 000	1 625 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Föregående års investeringar avser byte av ytterdörrar och skrivs av på 20 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	52 000 000	13 600 000	65 600 000
Summa	52 000 000	13 600 000	65 600 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	53 772
Årets anskaffningar, byte av ytterdörrar		1 949 189
Överfört till om- och tillbyggnader		-2 000 000
Kostnadsfört som underhåll		-2 961
Vid årets slut	-	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	526 982	535 507
Årets anskaffningar	5 890	8 875
Årets försäljningar/utrangeringar	-6 559	-17 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 313	526 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-309 986	-254 903
Årets avskrivningar	-74 447	-72 483
Årets försäljningar/utrangeringar	6 559	17 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 874	-309 986
Utgående redovisat värde	148 439	216 996

Årets anskaffningar avser dator och föregående år avser ljudanläggning. Utrangering under året avser en dator.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	-	1 278
Summa	-	1 278

Kontot hos Swedbank avslutades under 2017 och handkassan är avslutad under 2018.

ll

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,92 %	2021-06-23	2021-06-23	1 035 000	1 175 000
Swedbank Hypotek	1,42 %	2022-12-20	2022-12-20	2 421 816	2 581 816
Stadshypotek	1,21 %	2019-06-01	2019-06-01	2 577 064	2 717 064
Swedbank hypotek	1,53 %	2022-09-30	2022-09-30	2 979 000	3 079 000
Stadshypotek	1,50 %	2023-03-30	2023-03-30	2 795 064	3 525 060
Swedbank Hypotek	0,90 %	2019-03-28	2019-03-28	583 325	1 666 660
Swedbank Hypotek	2,90 %	2019-09-25	2019-09-25	1 599 992	1 666 660
Swedbank Hypotek	2,98 %	2020-09-25	2020-09-25	1 599 992	1 666 660
Swedbank Hypotek	1,11 %	2021-06-23	2021-06-23	3 764 900	3 924 900
Summa				19 356 153	22 002 820
Varav kortfristig del				-1 140 004	-1 099 988
Varav långfristig del				18 216 149	20 902 832

Det är styrelsens avsikt att förlänga de lånedelar som förfaller 2019 varför de lånen inte bedömts som kortfristiga. Enligt planenlig amortering beräknas skulden vara 13 656 133 kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	34 027 000	34 027 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	34 027 000	34 027 000

Eventualförpliktelser

Fastigo	2 197	2 306
Summa	2 197	2 306

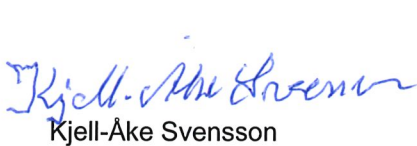
Underskrifter

Ängelholm, 2019-03-05.


Miroslav Kuljanin

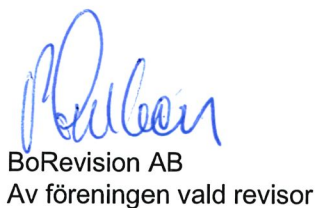

Britt-Marie Fjärreskog


Per Holst


Kjell-Åke Svensson


Christer Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12.


BoRevision AB
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Ängelholm, org.nr. 716406–1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 2018

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 2018 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 och har i övrigt fullgjort Vårt 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 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 vi 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 vår 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.

Ängelholm den 12 03 2019



Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Erik Gillberg

Av föreningen vald 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, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

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.

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne