

# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening

## Ugnen

i Helsingborg



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](https://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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 HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr 716438-5788, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1992.

Föreningen äger fastigheten Ugnen 27 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Furutorpsgatan 56 A-C och Gustav Adolfs gata 27-29. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen har 101 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7601,5 kvm och 1 hyreslokal på 42 kvm. Föreningen har 63 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 46 st
- 3 rum & kök: 26 st
- 4 rum & kök: 20 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.*

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts under 2017. Besiktningen har utförts av delar av styrelsen samt HSB Skåne. Under besiktningen konstaterades att inga akuta underhållsåtgärder behöver göras.

Under året har föreningen utfört taktvätt, loftgångstvätt, nockpannbyte och algtvätt på burspråken. Även byte av ventilationsanläggningar i lägenheterna har gjorts. Detta projekt kommer att fortsätta in på 2018 innan alla lägenheter är klara.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Större kommande underhåll under den närmsta 10-års perioden:  
- Renovering av balkonger och fönster.

Årets resultat blev 221 000 kr, jämfört med 1 430 000 kr förra året.

- Intäkterna blev totalt sett 72 000 kr högre. En sänkning av avgifterna gjordes 1 juli 2016 med 10% vilket slår igenom på nettointäkterna för 2017. Föreningen har bl a fått solcellsbidrag (ca 193 tkr) och ersättning från länsförsäkringar (86 tkr) vilket ger större rörelseintäkter. Se not 1 och 2.

- Drift- och fastighetskostnaderna blev 1 263 000 kr högre, vilket främst beror på högre kostnader på planerat underhåll. Se not 3.

- Personalkostnader och arvoden blev 45 000 kr högre. Se not 5. *nc*

- Avskrivningskostnaderna blev 56 000 kr högre, vilket beror på nyinvestering. Se även redovisningsprinciper och not 8.
- Räntekostnaderna blev 98 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta på låneskulden.

Resultat efter disposition av underhåll blev 784 000 kr, jämfört med 1 420 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även ett bankkonto hos Nordea, skattekonto och en kontantkassa. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen 5 105 000 kr.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning fram till och med 30/6 2018.

### **Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Styrelsen strävar efter att Ugnen ska vara en stark och solid förening. Styrelsen har ambitionen att göra väl genomtänkta investeringar och hålla hög nivå på underhållet. Styrelsen eftersträvar också i sitt arbete att verka för ett tryggt och bra boende för sina medlemmar.

### **Medlemsinformation**

Den 1 Januari hade föreningen 120 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 121 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars där 26 röstberättigade medlemmar deltog. Beslut nr 1 togs på stämman avseende nya stadgar (2011 år normalstadgar, version 5).

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Stefan Lundin, ordförande  
Boris Petterson, vice ordförande  
Camilla Lundin, sekreterare  
Barbro Nordström  
Benny Karlsson  
Olof Sjöstrand

Styrelseledamoten Mats Hindhede har avgått hösten 2017.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Camilla Lundin, Boris Pettersson och Benny Karlsson.

Revisorer har varit Ewa Kjellman, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Stefan Lundin med Boris Pettersson som suppleant.

Valberedning har varit Vivian Wadén (sammankallande) och Mia Falk.

Nyhetsbrev har skickats ut vid ett flertal tillfällen under året. Information har också delgetts medlemmarna via föreningens hemsida och andra informationsmöten vid större beslut. Föreningen har haft olika medlemsaktiviteter under året såsom musikkvällar, ärtsoppa med punsch och glöggafton. Föreningen firade också 25-årsjubileum med trevlig fest för alla medlemmar. *fl*

## Flerårsöversikt

|  | 2017   | 2016  | 2015  | 2014  |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                         | 7 276  | 7 624 | 7 976 | 7 840 |
| Årets resultat, tkr                          | 221    | 1 430 | 932   | 467   |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr | 784    | 1 420 | 1 309 | 79    |
| Soliditet                                    | 20%    | 20%   | 18%   | 17%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm          | 898    | 947   | 997   | 978   |
| Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm       | 681    | 516   | 580   | 541   |
| Lån, kr/kvm                                  | 7 423  | 7 122 | 7 269 | 7 541 |
| Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm        | 10 726 | 7 347 | 5 591 | 6 106 |

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 7 643,5 kvm.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## Förändringar i eget kapital

|                                     | Medlems<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 2 780 069           | -290 000               | 3 365 398               | 6 867 772              | 1 430 476         |
| Disposition enligt stämmobeslut     |                     |                        |                         | 1 430 476              | -1 430 476        |
| Från underhållsfond                 |                     |                        | -1 963 171              | 1 963 171              |                   |
| Reservering till underhållsfond     |                     |                        | 1 400 000               | -1 400 000             |                   |
| Årets resultat                      |                     |                        |                         |                        | 221 091           |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 780 069</b>    | <b>-290 000</b>        | <b>2 802 227</b>        | <b>8 861 419</b>       | <b>221 091</b>    |

## Resultat efter disposition av underhåll

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| Årets resultat                                 | 221 091        | 1 430 476        |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 1 963 171      | 489 189          |
| Till fond för yttre underhåll**                | -1 400 000     | -500 000         |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>784 262</b> | <b>1 419 665</b> |

\* 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                                      | 8 861 419,00        |
| Årets resultat   | 221 090,39          |
| <b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b> | <b>9 082 509,39</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 7 276 488                         | 7 623 810                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2          | 504 811                           | 85 102                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 781 299</b>                  | <b>7 708 912</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och fastighetskostnader                     | 3          | -5 204 501                        | -3 941 253                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -357 095                          | -339 756                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -158 506                          | -113 341                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -738 699                          | -682 634                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 458 801</b>                 | <b>-5 076 984</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 322 498</b>                  | <b>2 631 928</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 4 968                             | 3 296                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 106 375                        | -1 204 748                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 101 407</b>                 | <b>-1 201 452</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>221 091</b>                    | <b>1 430 476</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>221 091</b>                    | <b>1 430 476</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>221 091</b>                    | <b>1 430 476</b>                  |

*K*

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 66 876 165        | 67 052 486        |
| Inventarier, verktyg och installationer        |            | 1 735             | 3 469             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>66 877 900</b> | <b>67 055 955</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Andel i HSB Nordvästra Skåne                   |            | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>66 878 400</b> | <b>67 056 455</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |            |                   |                   |
| Avgiftsfordringar/Kundfordringar               |            | 3 000             | 10 614            |
| Övriga fordringar                              | 7          | 5 063 789         | 2 406 425         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 397 958           | 178 072           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>5 464 747</b>  | <b>2 595 111</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 9          | <b>41 244</b>     | <b>41 337</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 505 991</b>  | <b>2 636 448</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>72 384 391</b> | <b>69 692 903</b> |

R

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       |            | 2 490 069         | 2 490 069         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 802 227         | 3 365 398         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>5 292 296</b>  | <b>5 855 467</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 8 861 419         | 6 867 772         |
| Årets resultat                               |            | 221 091           | 1 430 476         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>9 082 510</b>  | <b>8 298 248</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>14 374 806</b> | <b>14 153 715</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 55 341 792        | 53 251 792        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>55 341 792</b> | <b>53 251 792</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 1 396 000         | 1 188 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 299 476           | 342 029           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 8 590             | 3 843             |
| Övriga skulder                               |            | 27 284            | 20 848            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 936 443           | 732 676           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 667 793</b>  | <b>2 287 396</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>72 384 391</b> | <b>69 692 903</b> |

R



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Typ av plan</i> | <i>Antal år</i> |
|------------------------------|--------------------|-----------------|
| - Byggnader                  | Rak                | 120             |
| - Inventarier                | Rak                | 5               |
| - Solcellsanläggning         | Rak                | 25              |
| - Områdesskydd               | Rak                | 10              |

#### 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. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden 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 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *10*

### Not 1 Nettoomsättning

|                        | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 6 823 224                 | 7 202 322                 |
| Hyror                  | 446 550                   | 421 488                   |
| Övriga serviceavgifter | 6 714                     | -                         |
| <b>Summa</b>           | <b>7 276 488</b>          | <b>7 623 810</b>          |

Under sommaren 2016 sänktes avgifterna med 10 %.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Debiterade energikostnader/Va-kostnader | 381                       | 623                       |
| Övriga rörelseintäkter                  | 504 430                   | 84 479                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>504 811</b>            | <b>85 102</b>             |

Under övriga rörelseintäkter består cirka 200 000 kr av ersättning för gemensamhetskostnader som exempelvis sophantering, fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader. Dessa betalas av gemensamhetsanläggningen Ugnen GA:1. Vidare ingår det bidrag för solceller på ca 193 000 kr samt en ersättning för vattenskada från Länsförsäkringar på ca 87 000 kr.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

|                        | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ej                     | 145 460                   | 157 533                   |
| Uppvärmning            | 658 264                   | 680 524                   |
| Vatten                 | 236 976                   | 227 243                   |
| Renhållning            | 167 082                   | 151 688                   |
| Fastighetservice       | 780 497                   | 745 623                   |
| Försäkring             | 95 786                    | 73 193                    |
| Kommunikation          | 58 497                    | 56 069                    |
| Förvaltning            | 205 714                   | 213 791                   |
| Lokalkostnader         | -                         | 175                       |
| Löpande underhåll      | 727 550                   | 985 467                   |
| Planerat underhåll     | 1 963 171                 | 489 189                   |
| Fastighetsavgift/skatt | 165 504                   | 160 758                   |
| <b>Summa</b>           | <b>5 204 501</b>          | <b>3 941 253</b>          |

Det planerade underhållet avser främst kostnader avseende områdesskydd och service OVK.

### Löpande underhåll

|                                     | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll                   | 574 245                   | 532 002                   |
| Löpande underhåll hissar            | 2 976                     | 42 679                    |
| Löpande underhåll tvättstugor       | 40 856                    | 40 837                    |
| Löpande underhåll vatten/avlopp     | 34 787                    | 47 355                    |
| Löpande underhåll värme/ventilation | 44 437                    | 73 858                    |
| Löpande underhåll utemiljö          | 13 800                    | 83 005                    |
| Löpande underhåll garage            | 10 195                    | 154 440                   |
| Löpande underhåll belysning         | 6 254                     | 11 291                    |
| <b>Summa</b>                        | <b>727 550</b>            | <b>985 467</b>            |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bevakning                | 5 227                     | 4 904                     |
| Resekostnader            | -                         | 40                        |
| Kontorsmaterial          | 8 646                     | 7 409                     |
| Arvode extern revisor    | 9 026                     | 8 625                     |
| Telefon                  | 7 707                     | 17 283                    |
| Juridiska kostnader      | 3 858                     | 21 825                    |
| Förvaltningskostnader    | 195 200                   | 204 804                   |
| Medlemsavgifter          | 58 782                    |                           |
| Övriga externa kostnader | 68 649                    | 74 866                    |
| <b>Summa</b>             | <b>357 095</b>            | <b>339 756</b>            |


Förvaltningskostnader utgörs främst av kostnader för administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader.

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### *Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

|   | 2017-01-01-<br>2017-12-31 | 2016-01-01-<br>2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Anställda och övriga                    | 6 100                     | 3 930                     |
| Styrelsearvoden                         | 67 200                    | 66 450                    |
| Styrelse (ersättning för utfört arbete) | 48 700                    | 18 800                    |
| Föreningsvald revisor                   | 4 480                     | 1 090                     |
| Sociala kostnader                       | 32 026                    | 23 071                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>158 506</b>            | <b>113 341</b>            |

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1,5 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 150 kr per timme. Styrelseledamot som behöver ta ledigt från arbetet för att representera föreningen har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst.

Ingen utbetalning har gjorts under 2017 till föreningsvald revisor. Detta kommer utbetalas i början på 2018. Kostnaden är uppbokad i bokslutet dock 

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader   | 103 443 463       | 103 443 463       |
| Årets investeringar                                | 560 643           | -                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader   | 104 004 106       | 103 443 463       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                | -40 605 977       | -39 925 077       |
| Årets avskrivningar                                | -736 964          | -680 900          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                | -41 342 941       | -40 605 977       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark        | 4 215 000         | 4 215 000         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark        | 4 215 000         | 4 215 000         |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>66 876 165</b> | <b>67 052 486</b> |

I årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt om- och tillbyggnader (utemiljö från år 2005) i en pott enligt K2. Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är i år 736 964 kr, jämfört med 680 900 kr föregående år. Den nya solcellsanläggningen från 2015 ingår med en avskrivning på 25 667 kr i år. Det nya områdesskyddet (2017) ingår också i totalen och skrivs av på 10 år med en summa på 56 064 kr per år.

### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark              | Totalt            |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 62 000 000        | 20 800 000        | 82 800 000        |
| Hyreshus lokaler  | 1 923 000         | 1 346 000         | 3 269 000         |
| <b>Summa</b>      | <b>63 923 000</b> | <b>22 146 000</b> | <b>86 069 000</b> |

### Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 219 037      | 219 037      |
| Årets utrangeringar                      | -210 364     | -            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 673        | 219 037      |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -215 568     | -213 833     |
| Årets avskrivningar                      | -1 735       | -1 735       |
| Årets återföring avskrivningar           | 210 365      | -            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -6 938       | -215 568     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>1 735</b> | <b>3 469</b> |

### Not 7 Övriga fordringar

|                        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 48 940           | 16 959           |
| Avräkning HSB NV Skåne | 5 014 849        | 2 389 466        |
| <b>Summa</b>           | <b>5 063 789</b> | <b>2 406 425</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamhetsanläggning Ugnen GA:1 | 200 000        | 70 000         |
| Ränta HSB avräkning               | 4 961          | 3 192          |
| Fastighetsförsäkring              | 97 307         | 95 786         |
| Com hem                           | 9 163          | 9 094          |
| LF ersättning inbetalt 2018       | 86 527         | -              |
| <b>Summa</b>                      | <b>397 958</b> | <b>178 072</b> |

### Not 9 Kassa och bank

|              | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Handkassa    | 648           | 241           |
| Nordea       | 40 596        | 41 096        |
| <b>Summa</b> | <b>41 244</b> | <b>41 337</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SBAB                  | 2,04 % | 2020-11-03     | 2020-11-03   | 8 532 000         | 8 676 000         |
| SBAB                  | 1,71%  | 2021-01-18     | 2021-01-18   | 10 491 320        | 10 891 320        |
| SBAB                  | 3,25 % | 2017-09-04     | 2017-09-04   | -                 | 4 418 500         |
| Stadshypotek          | 1,82 % | 2019-12-30     | 2019-12-30   | 3 755 000         | 3 815 000         |
| Stadshypotek          | 3,17 % | 2018-12-30     | 2018-12-30   | 4 510 452         | 4 550 452         |
| Stadshypotek          | 3,38 % | 2018-10-30     | 2018-10-30   | 3 600 000         | 3 700 000         |
| Stadshypotek          | 1,46%  | 2022-10-30     | 2022-10-30   | 3 600 000         | 3 700 000         |
| SBAB                  | 1,81%  | 2019-12-13     | 2019-12-13   | 4 838 520         | 4 886 520         |
| Stadshypotek          | 1,46%  | 2022-10-30     | 2022-10-30   | 3 500 000         | -                 |
| Stadshypotek          | 1,16%  | 2021-09-01     | 2021-09-01   | 4 372 500         | -                 |
| Stadshypotek          | 0,98%  | 2019-03-01     | 2019-03-01   | 9 538 000         | 9 802 000         |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>56 737 792</b> | <b>54 439 792</b> |
| Avgår kortfristig del |        |                |              | <b>1 396 000</b>  | <b>1 188 000</b>  |
| Varav långfristig del |        |                |              | <b>55 341 792</b> | <b>53 251 792</b> |

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                                | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 100 909 750       | 100 909 750       |
| Varav obelånade                | -30 273 750       | -30 273 750       |
| <b>Summa</b>                   | <b>70 636 000</b> | <b>70 636 000</b> |

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Elavgift nät                              | 5 191          | -              |
| Arvode extern revisor                     | 9 025          | 8 588          |
| Arvode styrelse och föreningsvald revisor | 81 237         | 74 363         |
| Faktura betald 2017, Rehn Bygger AB       | -              | 6 388          |
| Faktura bet 2018, fjärrvärme dec 2017     | 98 198         | -              |
| Faktura UH-plan bet 2018, avser 2017      | 34 911         | -              |
| Räntekostnader lån                        | 123 683        | 122 011        |
| Förutbetalda avgifter och hyror           | 584 198        | 521 326        |
| <b>Summa</b>                              | <b>936 443</b> | <b>732 676</b> |


AC


## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Ingen avgiftshöjning kommer att göras innan 30/6 2018 enligt styrelsens beslut.

## Underskrifter

Helsingborg, 2018-19-02.

  
Stefan Lundin

  
Olof Sjöstrand

  
Benny Karlsson

  
Camilla Lundin

  
Barbro Nordström

  
Boris Pettersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-02-21.



Ewa Kjellman  
Av föreningen vald revisor



Afrodiia Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr. 716438-5788

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugnen i Helsingborg för år 1/1/2017-31/12/2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

K

## 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 Ugnen i Helsingborg för år 1/1/2017-31/12/2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlopande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Helsingborg den 21/02/2018

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Ewa Kjellman  
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 normalfall) 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