

# ÅRSREDOVISNING 2018

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](http://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.

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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr 716438-5788, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

# 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 4 juni 2018 av underhållsavdelningen på HSB Skåne. Under besiktningen konstaterades att inga akuta underhållsåtgärder behöver göras.

Under året har föreningen avslutat utbytet av ventilationsaggregaten till alla lägenheter. Passersystemet har även uppdaterats och ett bokningssystem i tvättstugan (via app) har införts. Alla soprummen har målats om.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Större kommande underhåll under den närmsta 10-års perioden:

- Renovering av balkonger
- Renovering av hissar
- Fjärrvärmeanläggning

Årets resultat blev - 1 204 000 kr, jämfört med 221 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev - 706 000 kr, jämfört med 784 000 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

*PLA*

den sammanlagda behållningen 1 948 000 kr.

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning fram till och med 1/1 2019.

### **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 2018 hade föreningen 121 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 121 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 mars där 25 röstberättigade medlemmar deltog. Beslut 2 av 2, avseende nya stadgar, togs på stämman.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Barbro Nordström, ordförande  
Olof Sjöstrand, vice ordförande  
Camilla Lundin  
Leif Larsson  
Benny Karlsson  
Ingrid Svensson

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

Nyhetsbrev har skickats ut vid ett flertal tillfällen under året samt informationsblad angående förändringar i styrelsen. Information har också delgetts medlemmarna via föreningens hemsida. Trivselträffar på eftermiddagar har anordnats av boende med fika och sällskapsspel. Även fixardag med kvällsaktivitet (maj) och luciakaffe har genomförts. Föreningen brukar ordna årliga sommarfester (med undantag för 2018 då det inkom för få anmälningar).

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 273	7 276	7 624	7 976
Årets resultat, tkr	-1 204	221	1 430	932
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-706	784	1 420	1 309
Soliditet	19%	20%	20%	18%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	898	898	947	997
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	825	681	516	580
Lån, kr/kvm	7 043	7 423	7 122	7 269
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	11 476	10 726	7 347	5 591

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 insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställt BR	2 780 069	-290 000	2 802 227	8 861 419	221 091
Disposition enligt stämmobeslut				221 091	-221 091
Från underhållsfond			-2 998 556	2 998 556	
Reservering till underhållsfond			2 500 000	-2 500 001	
Årets resultat					-1 204 461
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 780 069</b>	<b>-290 000</b>	<b>2 303 671</b>	<b>9 581 065</b>	<b>-1 204 461</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 204 461	221 091
Från fond för yttre underhåll*	2 998 556	1 963 171
Till fond för yttre underhåll**	-2 500 000	-1 400 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-705 905</b>	<b>784 262</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

P22

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 581 065,00
Årets resultat	<u>-1 204 460,84</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>8 376 604,16</b>

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

*TEA*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 295 905	7 276 488
Övriga rörelseintäkter	2	75 331	504 811
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 371 236</b>	<b>7 781 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-6 308 500	-5 204 501
Övriga externa kostnader	4	-361 772	-357 095
Personalkostnader och arvoden	5	-175 861	-158 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-738 699	-738 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 584 832</b>	<b>-6 458 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-213 596</b>	<b>1 322 498</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 708	4 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 573	-1 106 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-990 865</b>	<b>-1 101 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 204 461</b>	<b>221 091</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 204 461</b>	<b>221 091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 204 461</b>	<b>221 091</b>

Feb

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	66 139 200	66 876 165
Inventarier, verktyg och installationer		-	1 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 139 200</b>	<b>66 877 900</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>66 139 700</b>	<b>66 878 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	3 000
Övriga fordringar	7	1 907 389	5 063 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 133	397 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 091 522</b>	<b>5 464 747</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>40 968</b>	<b>41 244</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 132 490</b>	<b>5 505 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 272 190</b>	<b>72 384 391</b>

226



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 490 069	2 490 069
Fond för yttre underhåll		2 303 671	2 802 227
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 793 740</b>	<b>5 292 296</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		9 581 065	8 861 419
Årets resultat		-1 204 461	221 091
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 376 604</b>	<b>9 082 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 170 344</b>	<b>14 374 806</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	47 785 340	55 341 792
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 785 340</b>	<b>55 341 792</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 046 452	1 396 000
Leverantörsskulder		468 085	299 476
Aktuella skatteskulder		10 812	8 590
Övriga skulder		26 830	27 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		764 327	936 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 316 506</b>	<b>2 667 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 272 190</b>	<b>72 384 391</b>

*PKS*

## 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.

*Det*

### Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	6 823 224	6 823 224
Hyror	449 841	446 550
Övriga serviceavgifter	22 840	6 714
<b>Summa</b>	<b>7 295 905</b>	<b>7 276 488</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterade energikostnader/Va-kostnader	-	381
Övriga rörelseintäkter	75 331	504 430
<b>Summa</b>	<b>75 331</b>	<b>504 811</b>

Under övriga rörelseintäkter består cirka 70 000 kr av ersättning för gemensamhetskostnader som exempelvis sophantering, fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader. Dessa betalas av gemensamhetsanläggningen Ugnen GA:1. Under övriga rörelseintäkter föregående år 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	133 128	145 460
Uppvärmning	683 979	658 264
Vatten	244 956	236 976
Renhållning	152 536	167 082
Fastighetsservice	660 799	780 497
Försäkring	97 307	95 786
Kommunikation	67 094	58 497
Förvaltning	236 343	205 714
Löpande underhåll	866 075	727 550
Planerat underhåll	2 998 556	1 963 171
Fastighetsavgift/skatt	167 727	165 504
<b>Summa</b>	<b>6 308 500</b>	<b>5 204 501</b>

Det planerade underhållet avser främst byte ventilationsaggregat.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bevakning	4 313	5 227
Kontorsmaterial	5 736	8 646
Arvode extern revisor	9 263	9 026
Telefon	-	7 707
Juridiska kostnader	32 993	3 858
Förvaltningskostnader	247 420	195 200
Medlemsavgifter	59 792	58 782
Övriga externa kostnader	2 255	68 649
<b>Summa</b>	<b>361 772</b>	<b>357 095</b>

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

PEG

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Anställda och övriga	-	6 100
Styrelsearvoden	91 000	67 200
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	40 625	48 700
Föreningsvald revisor	6 370	4 480
Sociala kostnader	37 866	32 026
<b>Summa</b>	<b>175 861</b>	<b>158 506</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 2 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,14 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.

Föreningen har ingen anställd eller vicevärd.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 004 106	103 443 463
Årets investeringar	-	560 643
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 004 106	104 004 106
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 342 941	-40 605 977
Årets avskrivningar	-736 965	-736 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 079 906	-41 342 941
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>66 139 200</b>	<b>66 876 165</b>

Tidigare investeringar som ingår i årets avskrivningar är:

- Solcellsanläggningen (2015)
- Områdesskydd (2017)

### 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>

PEG

**Inventarier, verktyg och installationer**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 673	219 037
Årets utrangeringar	-	-210 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 673	8 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 938	-215 568
Årets avskrivningar	-1 735	-1 735
Årets återföring avskrivningar	-	210 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 673	-6 939
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 734</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6 618	48 940
Avräkning HSB NV Skåne	1 900 771	5 014 849
<b>Summa</b>	<b>1 907 389</b>	<b>5 063 789</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	351	648
Nordea	39 396	40 596
FöreningsSparbanken	1 221	-
<b>Summa</b>	<b>40 968</b>	<b>41 244</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2,04 %	2020-11-03	2020-11-03	8 388 000	8 532 000
SBAB	1,71%	2021-01-18	2021-01-18	10 091 320	10 491 320
Stadshypotek	1,82 %	2019-12-30	2019-12-30	3 695 000	3 755 000
Stadshypotek	0,60%	2019-12-30	2019-12-30	4 460 452	4 510 452
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	2 000 000	3 600 000
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	3 500 000	3 600 000
SBAB	1,81%	2019-12-13	2019-12-13	4 790 520	4 838 520
Stadshypotek	1,46%	2022-10-30	2022-10-30	3 380 000	3 500 000
Stadshypotek	1,16%	2021-09-01	2021-09-01	4 252 500	4 372 500
Stadshypotek	0,98%	2019-03-01	2019-03-01	9 274 000	9 538 000
<b>Summa</b>				<b>53 831 792</b>	<b>56 737 792</b>
Avgår kortfristig del				<b>6 046 452</b>	<b>1 396 000</b>
Varav långfristig del				<b>47 785 340</b>	<b>55 341 792</b>

Lån Stadshypotek (4 460 452 kr) är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Beräknad låneskuld om 5 år (med nu planenlig amortering) beräknas till: 45 901 792 kronor.

*PE*

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
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>

**Underskrifter**

Helsingborg, 2019-02-25.

Ingrid Svensson

Olof Sjöstrand

Benny Karlsson

Camilla Lundin

Barbro Nordström

Leif Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019 02-25

Ewa Kjellman  
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg  
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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

766

## 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 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 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 25/2 2019

  
Per-Erik G. Wilberg

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 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