

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

Adolfsberg

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 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 Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1969. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Adolfsberg västra 3 & 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Södra Hunnetorpsvägen 78-102.

Föreningen har 248 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 17 077 m² samt ett antal förråd på totalt 133 m².

Föreningen har 106 bilgarage, 4 mc-garage, 131 parkeringsplatser samt 88 cykelförråd.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 32 st
- 2 rum & kök, 107 st
- 3 rum & kök, 108 st
- 4 rum & kök, 1 st

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hem kabel-TV nät.

Lägenheterna är utrustade så att det går att ansluta till bredband för dator (och fibernät via bredbandsbolaget med hastighet 250-100 Mbit/s).

Föreningen kan också erbjuda:

Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.

Motionslokal med diverse motionsredskap som förhoppningsvis tillgodoser medlemmarnas behov.

Föreningen har egna bouleanor och grillplats. Det finns inom området ett antal sittgrupper. Gårdarna mellan husen är väl uppväxta och trevligt möblerade. Föreningen har stora egna grönområden.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar/underhållsåtgärder; (över 1 000 000 kr)

2019 garagetak

2018 kulvertbyte och asfaltering som avslutas under hösten.

2016-2018 relining.

2014-2017 takbyte.

2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad.

FEK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Följande besiktningar är utförda:

- HSB NVS Linda Törner utförde fastighetsbesiktning 2019-02-25.
- Styrelsemedlemmar fastighetstillsyn vid flera tillfällen.
- Förenings vicevärd daglig tillsyn som direkt rapporteras till styrelsen,
- Strandsmaskin tvättutrustning.

Utfört underhåll under året:

- Garagetak är utbytt på samtliga 8 garagelängor eller 106 bilgarage 4 MC garage och ett cykelgarage.
- I samband med kulvertbyte skadades stora delar av gårdars asfalterade ytor som vi har lagt om.
- Handikappramper vid entréer som var smutssamlare plockades bort och asfalterades entréplan i lagom lutning mot gårdens asfalterade ytor.
- Renovering av golv och väggar i festlokalen.
- Trapphus målning hus 96, 98, 100 och 102.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Balkongdörrar och sovrumsfönster mot balkong behöver bytas ut.
- Utebelysning är utmattad och behöver bytas ut.
- Lekplats behöver förnyas- bytas ut.
- Sockel betong, lagning hus 90.

Föreningen har minskat skuldsättningen med drygt 17 000 000 kronor under de senaste 9 åren.

Större underhåll:

- Föreningen har bytt tak på samtliga 12 hus. Uppskattat kostnad för takbyte är ca 16 000 000 kronor.
- Relining av avloppstammar är gjord i 12 av 12 hus. Uppskattat kostnad ca 4 000 000 kronor.
- Kulvertbyte hus 82-84 86-88, 90-92,96-98 ca 6 000 000 kr för kulvertbyte inklusive asfaltering.
- Föreningen har bytt tak på samtliga garagelängor. Uppskattat kostnad för garagetakbyte är ca 5 000 000 kronor.

Summering sedan år 2010 fram till idag: minskat skuldsättning med ca 17 000 000 kr och underhåll ca 31 000 000 kr, summa 48 000 000 kr.

Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. Avgifter och hyror har inte höjts sedan 2009.

Styrelsens primära mål är att behålla den positiva trenden trots att föreningen finansierat relining, takbyte, kulvertbyte med egna medel dvs. föreningen har som mål att finansiering av dessa och liknande projekt görs med egna medel utan att låna några pengar vilket vi i styrelsen är väldigt stolta över.

Vårt mål från år 2010 att inte höja avgiften i 10 år verkar absolut vara möjligt. Enligt beräkningar som styrelsen har gjort verkar det vara möjligt att bibehålla nuvarande månadsavgift om läget runt omkring oss inte förändras för mycket i negativt riktning. Det är värt att nämna att månadsavgiften sänktes med 2 % 2014 och styrelsen klubbade ytterligare sänkning med 5 % från och med 2017-04-01 och sänkning av avgiften med ytterligare 2 % från 2018-04-01.

Styrelsen har fattat beslut att sänka månadsavgiften med ytterligare 3 % från 2020-04-01. Totalt är det gjort investeringar i underhåll och amorteringar för ca 48 miljoner kronor medans månadsavgiften har sänkts med 12 procentenheter under senaste 9 år

Pella

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 197 851 kr, jämfört med 3 675 000 kr förra året.

- Årsavgiften har sänkts med 2 % från 1 april 2018. Se vidare not 1.
- Driftkostnaderna är något högre jämfört med föregående år. Det är framförallt de löpande underhållet som är högre jämfört med föregående år. Se not 2.
- Det förekommer också mer planerat underhåll jämfört med föregående år.
- Under året har kulvertprojektet och byte av garagetak avslutats. Nedlagda kostnader för dessa projekt finns redovisade i balansräkningen under Byggnader och mark. Avskrivningar sker med 50 år respektive 30 år.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2019 var behållningen på HSB avräkning 4 641 228 kr att jämföra med föregående år då motsvarande saldo var 6 097 603 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-14.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Annika Winberg, sekreterare

Rolf Plateryd

Glen Johansson

Tommy Andersson

Revisor har varit revisor från Borevision AB, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsens ambitioner är att:

- * lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.
- * vara en god representant utåt och att verka för föreningens och dess medlemmars bästa.
- * arbeta för ett ekonomiskt boende utan att tumma på kvalitén.
- * skapa ett trivsamt boende i föreningen.
- * föreningen ska verka för en kostnadseffektiv verksamhet. Detta ska ske genom aktiv kostnadskontroll, aktiv underhållsplanering, utbildade, kunniga och aktiva styrelseledamöter samt kostnadseffektiv arbetsfördelning.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 38 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 286, varav 242 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

PLA

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	12 244	12 384	12 842	13 101
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 198	3 676	2 930	3 939
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 901	3 920	2 909	3 739
Soliditet (%)	70 %	66 %	69 %	66 %
Årsavgift (kr/kvm)	685	699	720	736
Drift (kr/kvm)	327	320	359	324
Lån (kr/kvm)	1 032	1 064	873	913
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 570	11 740	11 362	8 103

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 225 200		11 966 425	23 822 263	3 675 563
Disposition enligt stämmobeslut				3 675 563	-3 675 563
Till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 403 366	1 403 365	
Årets resultat					3 197 851
Vid årets slut	1 225 200		11 263 059	28 201 191	3 197 851

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	28 201 191,00
Årets resultat	3 197 851,41
Balanseras i ny räkning	31 399 042,41

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

7/12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	12 244 419	12 383 951
Övriga rörelseintäkter		390 193	364 377
Summa rörelsens intäkter		12 634 612	12 748 328
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 581 209	-5 508 364
Planerat underhåll		-1 403 366	-974 562
Övriga externa kostnader	3	-519 227	-538 022
Personalkostnader och arvoden	4	-486 228	-423 562
Avskrivningar		-1 286 100	-1 477 492
Summa rörelsens kostnader		-9 276 130	-8 922 002
Rörelseresultat		3 358 482	3 826 326
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 641	7 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 272	-158 393
Summa finansiella poster		-160 631	-150 763
Resultat efter finansiella poster		3 197 851	3 675 563
Årets resultat		3 197 851	3 675 563

RS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 038 713	49 115 913
Pågående nyanläggningar	6	-	6 066 863
Inventarier, verktyg och installationer	7	58 151	-
Summa materiella anläggningstillgångar		58 096 864	55 182 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 097 364	55 183 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		38 150	5 200
Övriga fordringar		1 756	5 619
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 641 228	6 097 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 890	79 693
Summa kortfristiga fordringar		4 760 024	6 188 115
<i>Kassa och bank</i>	9	21 035	23 457
Summa omsättningstillgångar		4 781 059	6 211 572
SUMMA TILLGÅNGAR		62 878 423	61 394 848

PK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 263 059	11 966 425
Summa bundet eget kapital		12 488 259	13 191 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		28 201 191	23 822 263
Årets resultat		3 197 851	3 675 563
Summa fritt eget kapital		31 399 042	27 497 826
Summa eget kapital		43 887 301	40 689 451
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 673 000	9 567 794
Summa långfristiga skulder		3 673 000	9 567 794
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 944 794	8 750 000
Leverantörsskulder		186 340	234 905
Aktuella skatteskulder		18 233	33 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 168 755	2 118 780
Summa kortfristiga skulder		15 318 122	11 137 603
Summa skulder		18 991 122	20 705 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 878 423	61 394 848

peb

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	1,50 %
- 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 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 7 181 374 kr.

Nedskrivningar 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.

PEL

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	11 703 276	11 902 806
Avgiftsbortfall	-	-57 191
Hyror	541 143	538 336
	<u>12 244 419</u>	<u>12 383 951</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	90 243	61 958
Övriga intäkter	299 950	302 419
	<u>390 193</u>	<u>364 377</u>
Summa	12 634 612	12 748 328

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	378 854	373 480
Uppvärmning	1 931 490	2 095 170
Vatten	501 709	645 470
Renhållning	244 146	242 391
Löpande underhåll	678 020	447 291
Fastighetservice	1 123 710	996 194
Fastighetsförsäkring	226 356	220 806
Kommunikation	120 608	126 976
Fastighetsavgift/-skatt	376 316	360 586
Summa	5 581 209	5 508 364

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kreditupplysning	3 440	9 002
Kontorsmaterial	1 183	14 904
Förvaltningskostnader	379 637	317 950
Lagsökningskostnader	968	10 562
Juristkostnader	2 624	6 750
Arvode extern revisor	24 000	23 668
Medlemsavgifter	107 375	155 186
Summa	519 227	538 022

PKL

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	41 600	43 200
Styrelse	336 375	286 350
Valberedning	4 500	4 500
Sociala kostnader	103 753	89 512
Summa	486 228	423 562

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 5,5 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Ett inkomstbasbelopp är för år 2019, 64 400 kr. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 800 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	75 687 369	75 687 369
Årets investeringar, kulvertar och garagetak	10 194 363	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-937 552	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 944 180	75 687 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 937 456	-26 459 964
Årets avskrivningar	-1 271 562	-1 477 492
Årets återföring avskrivningar	937 551	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 271 467	-27 937 456
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	58 038 713	49 115 913
varav byggnader	56 672 713	47 749 913
varav mark	1 366 000	1 366 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	125 000 000	46 000 000	171 000 000
Hyreshus lokaler	1 478 000	2 004 000	3 482 000
Summa	126 478 000	48 004 000	174 482 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	6 066 863	1 041 863
Årets anskaffningar	5 159 295	5 025 000
Överfört till byggnader, kulvertar	-5 066 863	-
Överfört till byggnader, garagetak	-5 127 500	-
Kostnadsfört som underhåll, bl.a. asfaltering	-1 031 795	-
Vid årets slut	-	6 066 863

PLS

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	340 529
Årets anskaffningar: motionsredskap och stolar	72 689	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 218	340 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 529	-340 529
Årets avskrivningar	-14 538	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 067	-340 529
Utgående redovisat värde	58 151	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 061	5 106
Swedbank	18 974	18 351
Summa	21 035	23 457

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek	0,95 %	2019-10-03	2019-10-03	1 280 000	1 360 000
Stadshypotek	0,95 %	2019-09-05	2019-09-05	700 794	796 794
Stadshypotek	0,61 %	2019-09-02	2020-06-01	3 790 000	3 990 000
Stadshypotek	0,60 %	2019-11-27	2020-08-27	3 950 000	4 050 000
Stadshypotek	0,61 %	2019-07-02	2019-10-02	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,18 %	2022-04-30	2022-04-30	3 897 000	4 121 000
Summa				17 617 794	18 317 794
varav kortfristig del				13 944 794	8 750 000
varav långfristig del				3 673 000	9 567 794

Lån som förfaller inom ett års tid ska enligt rekommendationer från FAR redovisas som kortfristig skuld. Även beräknad amortering är också att betrakta som kortfristig skuld. Beräknad skuld om fem år med nuvarande amortering enligt plan är ca 14,1 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-19 178 000	-19 178 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 193 300	30 193 300

pk

Underskrifter

Helsingborg, 2019 - 10. 10



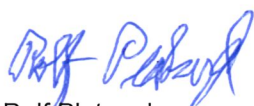
Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Annika Winberg



Rolf Plateryd



Glen Johansson



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/10-2019



Alexandra Ong, BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, org.nr. 743000-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PEG

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 Adolfsberg i Helsingborg för räkenskapsåret 20180901-20190831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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


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

Helsingborg den 16 / 10 2019


.....
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Alexandra Ong, BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

ANTECKNINGAR

A series of horizontal lines providing a template for handwritten notes.

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