ÅRSREDOVISNING 2017/2018

Bostadsrättsförening

Ramlösagården

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**.

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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Ramlösagården i Helsingborg, org.nr 769610-5811, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger fastigheten Figuren 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten har sitt säte i Helsingborg med gatuadress Kornellgatan.

Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 3.240 m^2.
Bostadslägenheterna består alla av 4 rum och kök.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den stadgeenliga besiktningen av fastigheten har utförts av styrelsen och HSB Skåne den 26 mars 2018. I samband med detta uppdaterdes underhållsplanen.

Underhållsåtgärder under året:
-Utbyte av träreglar bakom fasadskivor på Kornellgatan 1-11 samt 13-19.
-Renovering av sarg runt damm.
-Byte av markspotlights på innergård.

Kommande års underhåll:
-Bänkbelysning
-Underhåll av takfönster
-Målning av staket samt utbyte av plank vid behov
-Underhållsåtgärder för dammen,
-Rensning&injustering av ventilation,
-Målning ytterdörrar och skärmtak
-Avloppsledningar rensning

Årets resultat och ställning

Årets resultat
Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca -308 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var -238 000 kr. Största skillnaderna mellan åren är lägre nettoomsättning då Föreningen sänkte sina avgifter med 750 kr per lägenhet och år per 2017-09-01.

Räntekostnaderna har minskat med ca 80 000 kr då föreningen placerat om lån till lägre ränta.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 400 000 kr. föregående år avsättningen densamma. I K2 får inga avskrivningar göras på underhåll därför måste föreningen sätta av enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och amorterar 362 500 kr per år. Föreningen har beslutat om oförändrade årsavgifter för kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2018.

Styrelse
Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:	Patrik Öhrn, ordförande
	Jacob Ulf, vice ordförande
	Ing-Britt Rosengren, sekreterare
	Andréa Johnson
	Christoffer Asplund
Suppleant:	Mac Möller

Revisorer
Revisor har varit Rikard Tyllström som är vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter
Vårstädning 2018-05-12 och Kräftskiva 2018-08-18

Mål
Vår målsättning inom Brf Ramlösagården är att vårda vår fastighet och mark, detta vill vi göra genom att underhålla fastigheten och marken så att den bibehålls i fint skick. Med handling gör vi detta genom vår årliga underhållsbesiktning, att vi utför underhåll enligt vår underhållsplan, att vi kontinuerligt utför egna housekeepingrundor med förutbestämd checklista, där brister dokumenteras och följs upp och åtgärdas kontinuerligt innan de blir större och dyrare att åtgärda.

Vi är också stolta över den unika arkitekturen, vi kan därför inte tillåta tillbyggnader, eller andra större förändringar som kan äventyra helheten.

Vi vill också skapa en tillhörighet och gemenskap inom vår förening, vi vill därför främja gemensamma sammankomster, så som tex gemensamma städdagar och gemensamma tillställningar där alla boende är välkomna.

Vår ekonomi är viktig för oss, och vi strävar efter att ha en trygg och stabil ekonomi, och detta utan att behöva höja avgiften mer än normal höjning för normalt ökade driftskostnader. För tryggheten jobbar vi för att ha en uppdaterad underhållsplan, så att vi inte ska överaskas av plötsliga kostnader, för stabiliteten jobbar vi för att ha en rimlig kassa som grund.

Genom dessa målsättningar, tror vi att vi skapar ett mervärde för vår bostadsrättsförening Brf Ramlösagården nu och i framtiden.

Flerårsöversikt

	2018	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning, tkr	2 541	2 768	2 625	2 649
Årets resultat, tkr	-22	64	-501	-400
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-308	-238	-341	-318
Soliditet (%)	60 %	59 %	59%	59%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	705	730	730	730
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	440	460	539	323
Lån, kr/kvm	9 399	9 502	9 607	9 714
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	16 031	16 217	15 677	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 3 240 kvm.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 stycken. Under året har 4 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48 stycken.

Not Eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	45 280 000	-	669 146	-431 851	63 820
Disposition enligt stämmobeslut				63 820	-63 820
Från fond för yttre underhåll			-113 822	113 822	
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Årets resultat					-22 225
Vid årets slut	**45 280 000**	**-**	**955 324**	**-654 209**	**-22 225**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-22 225	63 820
Från fond för yttre underhåll*	113 822	97 838
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	**-308 403**	**-238 342**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-654 209,00
Årets resultat	-22 224,32
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-676 433,32

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-09-01-2018-08-31*	*2016-09-01-2017-08-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 282 730	2 376 000
Övriga rörelseintäkter	*2*	258 193	392 273
Summa rörelseintäkter		2 540 923	2 768 273
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-1 426 606	-1 489 675
Övriga externa kostnader	*4*	-149 576	-148 352
Personalkostnader och arvoden	*5*	-62 425	-62 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 614	-651 614
Summa rörelsekostnader		-2 290 221	-2 351 781
Rörelseresultat		**250 702**	**416 492**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 989	3 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 916	-356 176
Summa finansiella poster		-272 927	-352 672
Resultat efter finansiella poster		**-22 225**	**63 820**
Resultat före skatt		**-22 225**	**63 820**
Årets resultat		**-22 225**	**63 820**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-08-31*	*2017-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		74 822 669	75 474 283
Summa materiella anläggningstillgångar		74 822 669	75 474 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**74 823 169**	**75 474 783**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*7*	1 219 132	1 057 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	26 009	20 154
Summa kortfristiga fordringar		1 245 141	1 077 850
Kassa och bank	*9*	388 464	386 147
Summa omsättningstillgångar		**1 633 605**	**1 463 997**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 456 774**	**76 938 780**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-08-31*	*2017-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		45 280 000	45 280 000
Fond för yttre underhåll		955 324	669 146
Summa bundet eget kapital		46 235 324	45 949 146
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-654 209	-431 851
Årets resultat		-22 225	63 820
Summa ansamlad förlust		-676 434	-368 031
Summa eget kapital		**45 558 890**	**45 581 115**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	30 089 750	30 444 750
Summa långfristiga skulder		30 089 750	30 444 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	362 500	342 500
Leverantörsskulder		57 717	89 931
Aktuella skatteskulder		111 077	205 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	276 840	275 234
Summa kortfristiga skulder		**808 134**	**912 915**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 456 774**	**76 938 780**

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2015 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2005. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
- Byggnader	Rak	120 år

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 och 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, ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare har ett ackumulerat underskott som uppgår till 324 458 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2017-09-01-2018-08-31	*2016-09-01-2017-08-31*
Årsavgifter bostäder	2 273 130	2 365 200
Hyror	9 600	10 800
Summa	**2 282 730**	**2 376 000**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01-2018-08-31	*2016-09-01-2017-08-31*
Övriga intäkter	11 041	163 214
Inbetalningar från boende för elförbrukning	247 152	229 059
Summa	**258 193**	**392 273**

Inbetalningar från boende för elförbrukning motsvarar föreningens totala elkostnad i Not 3. Övriga intäkter föregående år avser framför allt försäkringsersättning efter vattenskada.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2017-09-01-2018-08-31	*2016-09-01-2017-08-31*
El	247 152	229 059
Uppvärmning	341 966	320 550
Vatten	84 090	86 599
Renhållning	27 448	29 105
Fastighetsservice	180 036	142 437
Försäkring	33 879	30 938
Kommunikation	32 875	25 337
Löpande underhåll	154 414	320 265
Planerat underhåll	113 822	97 838
Fastighetsavgift/-skatt	210 924	207 548
Summa	**1 426 606**	**1 489 676**

Föreningens elkostnad betalas av de boende och inbetalningarna redovisas i Not 2.

Fastighetsavgift/-skatt

	2017-09-01-2018-08-31	*2016-09-01-2017-08-31*
Fastighetsavgift/skatt	210 924	207 549
Summa	**210 924**	**207 549**

Föreningens fastighet är taxerad som småhus.
Fastighetsavgiften för perioden 2018 är 7 812 kr / bostad och år dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Då föreningen har värdeår 2005 har ingen fastighetsavgift betalats mellan åren 2006-2010 och från och med 2011 betalas halv fastighetsavgift fram till och med år 2015. Från och med 2016 betalade föreningen full fastighetsavgift.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01-2018-08-31	*2016-09-01-2017-08-31*
Kreditupplysning	400	1 600
Lagsökningskostnader	339	-
Förvaltningskostnader	126 334	130 252
Medlemsverksamhet	22 503	16 500
Summa	**149 576**	**148 352**

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-09-01-2018-08-31	*2016-09-01-2017-08-31*
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	14 925	15 340
Summa	**62 425**	**62 140**

Enligt beslut på föreningens stämma har styrelsen ett basbelopp i arvode och den föreningsvalde revisorn 2000 kr.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2018-08-31	*2017-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 790 679	72 790 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 790 679	72 790 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 416 396	-1 764 783
Årets avskrivningar	-651 614	-651 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 068 010	-2 416 397
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**74 822 669**	**75 474 282**

Föreningen skriver av på byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Årets avskrivning är 651 614 kr. Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Småhus	31 671 000	12 042 000	**43 713 000**
Summa	31 671 000	12 042 000	**43 713 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2018-08-31	*2017-08-31*
Skattekonto	109 515	7 514
Avräkning HSB NV Skåne	1 109 617	1 050 182
Summa	**1 219 132**	**1 057 696**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	*2017-08-31*
Ränta HSB avräkning	1 129	894
Ramlösa samfällighetsförening	-	8 100
Fastighetsförsäkring	11 359	11 160
El boende	13 521	-
Summa	**26 009**	**20 154**

Not 9 Kassa och bank

	2018-08-31	*2017-08-31*
Resurs Bank	388 464	386 147
Summa	**388 464**	**386 147**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2018-08-31*	*2017-08-31*
Swedbank Hypotek	0,984%	2019-01-25	2019-01-25	9 843 750	9 936 250
Swedbank Hypotek	0,730%	2019-03-25	2019-03-25	9 745 000	9 962 500
Swedbank Hypotek	0,94%	2020-02-25	2020-02-25	10 863 500	10 888 500
Summa				**30 452 250**	**30 787 250**
Avgår kortfristig del				**362 500**	**342 500**
Varav långfristig del				**30 089 750**	**30 444 750**

Föreningen amorterar 362 500 kr per år.

Not Ställda säkerheter

	2018-08-31	*2017-08-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	33 051 000	33 051 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**33 051 000**	**33 051 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	*2017-08-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	201 380	181 132
Räntekostnader lån	35 009	46 213
Arovde styrelse och revisor inkl. sociala avgifter	31 538	31 538
Arvode BoRevision	8 913	8 538
El boende	-	7 813
Summa	**276 840**	**275 234**

Underskrifter

Helsingborg 2018-12-02.

Patrik Öhrn

Jakob Ulf

Andréa Johnson

Ing-Britt Rosengren

Christoffer Asplund

Vår revisionsberättelse har lämnats 21-01-2019

Rikard Tyllström
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ramlösagården i Helsingborg, org.nr. 769610-5811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ramlösagården i Helsingborg för räkenskapsår 1/9/2017-31/8/2018.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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.

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 Ramlösagården i Helsingborg för räkenskapsår 1/9/2017-31/8/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 02 01 - 2019

Cristea

.....	.....
Afrodita Cristea	Rikard Tyllström
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

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