

ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen

Fågelsången 57

i Helsingborg



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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Fågelsången 57, org.nr 769614-5809, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Kullen Västra 49-50 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Fågelsångsgatan 5.

Föreningen bildades 2006 och förvärvade fastigheten 29 juni 2007. Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet med en totalyta om 979 m² samt 5 hyreslokaler om 524 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 2 rum & kök, 12 st
- 4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från och med år 2017 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kvartal 1 av styrelsen. Inget anmärkningsvärt konstaterades och mindre skavanker åtgärdades i samband med trapphusreoveringen.

Följande underhåll har genomförts under det gångna året:

- Renovering av båda trappuppgångarna.
- Renovering av lokal i 7:an.
- Underhåll av ventilationssystemet i samband med OVK.

Kommande års underhållsåtgärder är renovering av mur på yttervägg på bottenvåningen på gårdsidan.

Årets resultat och ställning:

Årets resultat efter disposition av underhåll är ca 90 000 kr, jämför med föregående år på ca 153 000 kr. Största skillnaderna mellan åren är ökade kostnader avseende det löpande och det planerade underhållet. Se not 2 för mer info.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom köp av aktiebolag, varifrån fastigheten sedan genom transportköp har överförts till föreningen. Därefter har nedskrivning av aktierna i bolaget och uppskrivning av fastigheten skett med samma belopp, 14 433 490 kr. Båda transaktionerna ses som en del i fastighetsförvärvet och har redovisats direkt mot föreningens egna kapital enligt FARs uttalande RedU9, alternativ 2.

Föreningens intäkter (nettoomsättningen) har ökat med ca 2 000 kr och detta beror främst på att föreningen höjde hyrorna på lokalerna under året (under mars-april).

Driftskostnaderna har ökat med ca 422 000 kr. Delvis beror detta på att kostnaden för löpande

h

underhåll har ökat med ca 138 000 kr. Det löpande underhållet kan variera mycket från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder. För övriga poster se Not 2.

Föreningens planerade underhåll blev ca 244 000 kr i år och även denna post kan variera stort från år till år då den i huvudsak följer föreningens underhållsplan.

Avskrivningarna ligger på samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna har minskat med ca 133 000 kr och beror på lägre marknadsräntor och minskad skuld.

Reserveringen till fond för yttre underhåll följer underhållsplanen och uppgår till 55 000 kr.

Balansställning per 2016-12-31:

Likvida medel uppgår till 1 006 592 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 1 010 238 kr.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 052	1 050	1 040	1 009
Årets resultat, tkr	-98	208	173	134
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	90	175	118	103
Soliditet (%)	54	54	54	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	642	642	642	623
Driftskostnader, kr/kvm	551	270	242	260
Lån, kr/kvm	6 712	6 739	6 765	6 772

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

Årsavgifterna är exklusive el och vatten.

I driftskostnaderna ingår löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

De senaste fyra åren har inga överlåtelsevärden presenterats. Inga överlåtelsevärden presenteras för de år då endast en överlåtelse skett.

Medlemsinformation

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter på bostäderna under året. Vid årets slut hade föreningen 17 medlemmar.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Erbjuder ett trivsamt boende i en ekonomiskt sund förening.

Detta ska uppnås genom att:

- Arbeta aktivt med samtliga avtal och med underhåll.
- Arbeta med driftsoptimering.
- Arbeta med trivselsfrågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2016. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

h

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter: Johan Wittboldt, ordförande,
Stefan Fredriksson, vice ordförande
Sonja Ahlskog
Eva Blomberg Ingelstam

Suppleant: Magnus Gigel

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och samtliga suppleanter (enligt föreningens stadgar).

Revisor har varit Liselotte Herrlander från Herrlanders Revision AB.

Information till medlemmar

Regelbundna sms med information och uppmaningar skickas ut kontinuerligt.

Medlemsaktiviteter

Luciaglögg på terassen.

Övrig information

Under året har två lokaler fått nya hyresgäster.

Lokal med nr 4002-002 på fågelsångsgatan 7 har överlåtit till Liz Svensson för bruk inom fotvård.

Lokal med nr 4001-005 på fågelsångsgatan 7 hyrs nu av Thu Hoang för bruk som skönhetssalong.

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	12 366 754	12 158 317
Årets resultat	98 376	208 437
Vid årets slut	12 465 130	12 366 754

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	347 462,53
Årets resultat	-98 375,62
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	249 086,91

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 052 162	1 050 492
Summa rörelseintäkter		1 052 162	1 050 492
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-828 134	-405 813
Övriga externa kostnader	3	-66 797	-45 705
Personalkostnader och arvoden	4	-27 658	-29 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 789	-134 789
Summa rörelsekostnader		-1 057 378	-615 507
Rörelseresultat		-5 216	434 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	74	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-93 234	-226 623
Summa finansiella poster		-93 160	-226 547
Resultat efter finansiella poster		-98 376	208 438
Resultat före skatt		-98 376	208 438
Årets resultat		-98 376	208 437

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Byggnader och mark		21 555 993	21 690 782
Summa materiella anläggningstillgångar		21 555 993	21 690 782
Summa anläggningstillgångar		21 555 993	21 690 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 080	-
Övriga fordringar	8	12 950	8 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 515	15 752
Summa kortfristiga fordringar		34 545	24 707
<i>Kassa och bank</i>	10	1 006 592	1 010 238
Summa omsättningstillgångar		1 041 137	1 034 945
SUMMA TILLGÅNGAR		22 597 130	22 725 727

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		11 937 176	11 937 176
Fond för yttre underhåll		82 115	270 900
Summa bundet eget kapital		12 019 291	12 208 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		347 463	-49 759
Årets resultat		-98 376	208 437
Summa fritt eget kapital		249 087	158 678
Summa eget kapital		12 268 378	12 366 754
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 048 308	10 088 308
Summa långfristiga skulder		10 048 308	10 088 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		102 319	55 593
Övriga skulder		-	10 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	138 125	164 882
Summa kortfristiga skulder		280 444	270 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 597 130	22 725 727

h

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. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens ombildningsår 2009. 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 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll till den yttre fonden görs med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Reservering samt uttag 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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 853 642 kr.

h

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	581 580	581 580
Hyror	470 582	468 913
Summa	1 052 162	1 050 493

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	40 693	39 426
Uppvärmning	159 026	141 339
Vatten	28 886	28 379
Renhållning	15 035	17 236
Fastighetsservice	50 071	23 480
Försäkring	12 279	12 161
Kommunikation	13 891	13 615
Löpande underhåll, se specifikation	216 237	78 026
Planerat underhåll	243 785	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 231	52 151
Summa	828 134	405 813

Specifikation löpande underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löpande underhåll	88 788	48 642
Löpande underhåll hissar	10 297	11 004
Löpande underhåll tvättstugor	4 379	4 082
Löpande underhåll vatten/avlopp	3 572	12 176
Löpande underhåll värme/ventilation	58 686	2 122
Löpande underhåll belysning	50 515	-
Summa	216 237	78 026

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	48 232	52 152

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder är för 2016 1268 kr per lägenhet men högst 0,3% av taxeringsvärdet. Detta året betalar föreningen 1 268 kr per lägenhet. För lokaler är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltningskostnader	57 343	36 836
Arvode extern revisor	8 570	8 579
Medlemsverksamhet	884	290
Summa	66 797	45 705

I förvaltningskostnader ingår administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader.

h

Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	22 102	22 200
Sociala kostnader	5 556	7 000
Summa	27 658	29 200

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	74	76
Summa	74	76

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader lån	93 234	226 623
Summa	93 234	226 623

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 275 815	15 275 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 275 815	15 275 815
Ingående ackumulerad avskrivningar	-449 033	-314 244
Årets avskrivningar	-134 789	-134 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-583 822	-449 033
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 864 000	6 864 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 555 993	21 690 782

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). I byggnaden ingår numera soprummet som installerades år 2012. Tidigare har denna redovisats som om/tillbyggnad. Avskrivningen för byggnader (inklusive soprummet) 2016 blir 134 789 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	8 400 000	5 200 000	13 600 000
Hyreshus lokaler	2 042 000	1 006 000	3 048 000
Summa	10 442 000	6 206 000	16 648 000

h

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	4 260	340
Skattekonto	8 690	8 615
Summa	12 950	8 955

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring 2015	15 952	12 279
Kabel-Tv avgift	3 563	3 473
Summa	19 515	15 752

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	872 437	876 083
Sparkonto	134 155	134 155
Summa	1 006 592	1 010 238

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	11 937 176	270 900	-49 759	208 437
Disposition enligt stämmobeslut			208 437	-208 437
Från fond för yttre underhåll		-243 785	243 785	
Till fond för yttre underhåll		55 000	-55 000	
Årets resultat				-98 376
Vid årets slut	11 937 176	82 115	347 463	-98 376

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	-98 376	208 437
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	243 785	-
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 000	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	90 409	153 437

h

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,617%	2017-02-25	2017-02-25	4 406 483	4 446 483
Swedbank Hypotek	0,582%	3-månaders	3-månaders	5 681 825	5 681 825
Summa				10 088 308	10 128 308
Avgår kortfristig del				-40 000	40 000
Varav långfristig del				10 048 308	10 168 308

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	10 362 825	10 362 825
Ställda säkerheter	10 362 825	10 362 825

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode ink. sociala avgifter	29 110	58 450
Revisionsarvode	9 125	9 125
Caverion faktura bet 2017, avser 2016	7 854	-
Räntekostnader lån	3 096	13 100
Förutbetalda avgifter och hyror	88 940	84 207
Summa	138 125	164 882

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att det inte blir någon avgiftshöjning per 1 januari 2017.

h

Underskrifter

Helsingborg, 2017-05-09.



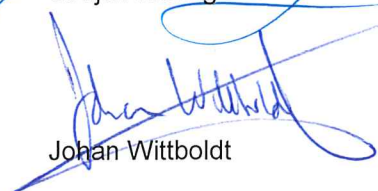
Sonja Ahlskog



Stefan Fredriksson



Eva Blomberg Ingelstam



Johan Wittboldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-31.



Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelsången 57, org.nr. 769614-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelsången 57 för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelsången 57 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 31 / 5 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

[illegible]

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

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

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