

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

## Lergöken

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lergöken i Ängelholm, 739400-0645 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948. Föreningen har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheten Solrosen 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten finns på Planteringsvägen 5 A-E och Åsbogatan 33 A-D i Ängelholm.

Föreningen har 51 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 142 kvm och 16 lokaler på totalt 520 kvm (uthyrd yta), varav 2 affärslokaler, 1 kontorslokal och 1 vicevärdskontor med gillestuga. Föreningen har även 21 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 27 st
- 3 rum & kök: 24 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen löpande under året. Inga brister konstaterades vid besiktningarna och fastigheterna är i gott skick.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Renoverat & målat alla källarfönster
- Installerat LED belysning i alla trapphus
- Installerat två tvättmaskiner på Planteringsvägen

Underhåll som kommer att ske inom de närmsta fem till tio åren är:

- Målning av fönster på insida i trapphus
- Bättring och målning av husgrunderna
- Källargångarnas golv och trapphusdörrar ska åtgärdas
- Laddstolpar ska installeras

#### **Ekonomi**

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen ca 1 436 000 kr.

Under året har föreningen gjort en extraamortering på ca 550 000 kr.

Inga avgiftsjusteringar har skett under 2019. *HC*



Styrelsen har beslutat att inga avgiftshöjningar kommer att göras under 2020.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

### **Styrelse**

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Irene Svensson, ordförande  
Seved Seger, vice ordförande  
Rasmus Elofsson  
Gull-Britt Löhr

### **Revisorer**

Enligt föreningens stadgar ska en revisor utses av föreningsstämman och en revisor av HSB Riksförbund. Stämman beslutade att utse Kurth Engwall som föreningsvald revisor på 1 år. BoRevision AB är utsedd av HSB riksförbund.

### **Övrigt**

Vicevärd har varit Seved Seger.

### **Information och aktiviteter**


Medlemmarna har fått Lergöksbladet, samt löpande information vid entréer. Föreningen har bjudit på julkaffe som vanligt varje år. I augusti arrangerades en invigningsfest/sommarfest i den nya trädgården.

### **Mål för verksamheten**

Styrelsen har som mål att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Det ska vara attraktivt att flytta till HSB Brf Lergöken. Ständig översyn av grönområden och arkitektur samt genomförande av de förändringar som krävs. Målet ska uppnås genom att styrelsen tillsammans med medlemmarna har kontroll över föreningens kostnader. Styrelsen ska även arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och "det första intrycket". Styrelsen ska även vara lyhörda gentemot medlemmarnas önskemål.

## **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

### **Medlemsinformation**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58, varav 52 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58, varav 52 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 



### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 589	2 586	2 579	2 698
Resultat efter finansiella poster (tkr)	731	714	721	418
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	726	653	565	490
Soliditet	63%	55%	46%	40%
Årsavgift (kr/kvm)	736	736	736	774
Drift (kr/kvm)	248	254	250	302
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	147	157	-	-
Lån (kr/kvm)	1 096	1 384	1 814	1 952
Räntekänslighet	1,74 %	2,20 %	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 677	13 894	15 382	11 962

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 3 662 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	63 865		721 346	5 118 100	714 457
Disposition enligt stämmobeslut				714 457	-714 457
Till fond för yttre underhåll			140 000	-140 000	
Från fond för yttre underhåll			-134 585	134 586	
Årets resultat					731 109
<b>Vid årets slut</b>	<b>63 865</b>		<b>726 761</b>	<b>5 827 143</b>	<b>731 109</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	731 109	714 457
Från fond för yttre underhåll*	134 585	78 816
Till fond för yttre underhåll**	-140 000	-140 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>725 694</b>	<b>653 273</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 827 143,00
Årets resultat	<u>731 109,10</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 558 252,10</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *K*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 588 628	2 582 985
Övriga rörelseintäkter		-	2 943
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 588 628</b>	<b>2 585 928</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-908 029	-930 763
Planerat underhåll		-134 585	-78 816
Övriga externa kostnader	3	-153 713	-156 729
Personalkostnader och arvoden	4	-249 276	-265 585
Avskrivningar		-353 941	-353 941
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 799 544</b>	<b>-1 785 834</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>789 084</b>	<b>800 094</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 998	2 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 973	-87 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 975</b>	<b>-85 637</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>731 109</b>	<b>714 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>731 109</b>	<b>714 457</b>

*HL*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 173 091	10 518 453
Inventarier, verktyg och installationer	6	14 160	22 739
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 187 251</b>	<b>10 541 192</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 187 751</b>	<b>10 541 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 066	991
Aktuell skattefordran		-	20 856
Övriga fordringar		59 090	29 430
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 435 519	1 454 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 711	53 714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 554 386</b>	<b>1 559 397</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 554 386</b>	<b>1 559 397</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 742 137</b>	<b>12 101 089</b>

*K*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 865	63 865
Fond för yttre underhåll		726 761	721 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>790 626</b>	<b>785 211</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 827 143	5 118 100
Årets resultat		731 109	714 457
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 558 252</b>	<b>5 832 557</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 348 878</b>	<b>6 617 768</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 974 978	4 229 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 974 978</b>	<b>4 229 952</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 038 322	838 315
Leverantörsskulder		82 389	168 803
Aktuella skatteskulder		152	-
Övriga skulder		6 214	42 901
Fond för inre underhåll		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 204	203 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 418 281</b>	<b>1 253 369</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 393 259</b>	<b>5 483 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 742 137</b>	<b>12 101 089</b>

AL

## 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 byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,01%
- Ombyggnader, Asfaltering	5%

### 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, t ex avkastning på en del placeringar.

### 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. 



### Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 311 680	2 311 680
Hyror	276 948	271 305
	<u>2 588 628</u>	<u>2 582 985</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	-	2 943
	-	<u>2 943</u>
<b>Summa</b>	<b>2 588 628</b>	<b>2 585 928</b>

### Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	58 848	49 628
Uppvärmning	398 887	437 709
Vatten	81 196	87 432
Renhållning	33 206	30 752
Löpande underhåll	87 299	102 888
Fastighetservice	95 132	91 756
Fastighetsförsäkring	45 663	44 333
Kommunikation	23 440	22 917
Fastighetsavgift/skatt	84 358	63 348
<b>Summa</b>	<b>908 029</b>	<b>930 763</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	127	80
Förvaltningskostnader	123 553	117 537
Arvode extern revisor	9 297	8 920
Medlemsavgifter	20 736	30 192
<b>Summa</b>	<b>153 713</b>	<b>156 729</b>

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning och kostnader i samband med stämmor och styrelsemöten. *K*

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön	7 790	18 200
Styrelsearvoden	65 100	63 700
Ersättning utöver styrelsearbete	77 900	77 100
Milersättning	-	602
Vicevärdsarvoden	58 800	58 800
Föreningsvald revisor	6 045	4 550
Sociala kostnader	33 641	42 633
<b>Summa</b>	<b>249 276</b>	<b>265 585</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1,4 prisbasbelopp. Vid fler än sex möten per år utgår ersättning med 350 kr per möte. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 200 kr per timme. Arvode till föreningsvald revisor utgår med 0,13 prisbasbelopp.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 124 132	17 124 132
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 124 132	17 124 132
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 655 679	-6 310 318
Årets avskrivningar	-345 362	-345 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 001 041	-6 655 679
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 173 091</b>	<b>10 518 453</b>
varav byggnader	10 123 091	10 468 453
varav mark	50 000	50 000

Från och med 2014 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 345 362 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Asfaltering 2015
- Balkonger 2012
- Fasad 2012
- Fiber 2009
- Stambyte och badrumsrenovering 2003
- Fönster 2003
- Miljöhus 2002
- Balkonger 1985
- Värmeanläggning 1981



### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 000 000	6 600 000	<b>24 600 000</b>
Hyreshus lokaler	1 027 000	386 000	<b>1 413 000</b>
<b>Summa</b>	<b>19 027 000</b>	<b>6 986 000</b>	<b>26 013 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 831	68 831
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 831	68 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 092	-37 512
Årets avskrivningar	-8 580	-8 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 672	-46 092
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 159</b>	<b>22 739</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,78 %	2019-09-25	2019-09-25	-	316 651
Swedbank Hypotek	0,91%	2019-01-25	2019-01-25	-	358 316
Swedbank Hypotek	1,44%	2020-01-24	2020-01-24	1 341 663	1 441 663
Swedbank Hypotek	1,135%	rörlig	rörlig	496 659	576 659
Swedbank Hypotek	1,35%	2022-04-30	2022-04-30	2 174 979	2 374 979
<b>Summa</b>				<b>4 013 301</b>	<b>5 068 268</b>
varav kortfristig del				2 038 322	838 315
varav långfristig del				1 974 978	4 229 952

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 2 913 301 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	11 027 000	11 027 000
Varav obelånade	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 027 000</b>	<b>11 027 000</b>

## Underskrifter

Ängelholm, 2020-03-12 .

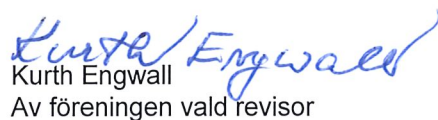
  
Seved Seger

  
Irene Svensson

  
Rasmus Elofsson

  
Gull-Britt Löhr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -03 -26 .

  
Kurth Engwall  
Av föreningen vald revisor

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lergöken i Ängelholm, org.nr. 739400-0645

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lergöken i Ängelholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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. Risken 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Lergöken i Ängelholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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.

Ängelholm den 26/3 2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurth Engwall  
Av föreningen vald revisor







# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftkostnader** 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