

ÅRSREDOVISNING 2017

Västersjöns Samfällighetsförening

 **Välkomna
till**

VÄSTERSJÖNS



SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Västersjöns samfällighetsförening (716406-5638) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Västersjöns samfällighetsförening har 351 medlemmar och ligger vid Hallandsåsens södra sida strax utanför Hjärnarp som ligger i Ängelholms kommun i Nordvästra Skåne.

Föreningen har gemensamhetsanläggningen Ängelholm Lerbäckshult ga:4 med pool, bastu, tennisbana, fotbollsplan och boulebana.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Kontroll och service av vattenverkets filteranläggning har utförts. Backventiler och en tryckgivare till distributionspumparna har bytts ut enligt serviceschemat. Ett lager i ena pumpen har bytts ut under gällande garantitid.

Miljöenheten i Ängelholms kommun gjorde ett besök vid föreningens bassäng och servicebyggnad som en del i den löpande tillsynen. Vid besöket framkom önskemål om kompletteringar av dokumentationen i egenkontrollen samt några förändringar av rutiner. Barnpoolen har varit svår att rengöra under säsongen på grund av slitet och skadat ytskikt. Åtgärdas inför säsongen 2018.

Besiktning av lekplatsen vid poolområdet gjordes i december av kommunens entreprenör. De synpunkter som framkom åtgärdas under våren 2018.

Enligt beslut på årsmöte har kartläggning av föreningens vatten- och avloppsnät gjorts utifrån tillgängliga relationsritningar i byggnadsplanen från 1972 och observationer i området. All information har sedan överförts till nya ritningar i olika nivåer. Viss komplettering och kontroll återstår.

Element har bytts ut i omklädningsrum och i mötesrummet. Spolningsmekaniken i toalettstolarna renoverades efter konstaterad otäthet. Ett relä till luftcirkulationsfläkten har bytts efter bristande funktion.

Gallring av träd omkring poolområdet och minigolfbanan utfördes under sommaren. Under hösten och vintern har gallring gjorts i höglänt terräng omkring vattenverket. Fortsatt arbete i skogen sker in på 2018 när förhållandena så tillåter.

Höstens stora regnmängder drog med sig löv och kvistar i diken som sedan stoppat flödet i rör och vägtrummor på flera ställen i området. Spolning och rensning har utförts efter hand och ett flertal cementrör har bytts ut. En serviceventil till en fastighet har blivit reparerad och asfaltsskador på Korsåkersvägen har blivit åtgärdade.

Bygglov har sökts och beviljats för uppförande av förrådsbyggnad vid poolområdet.

Mu

Arbetet med att detaljera Underhålls- och förnyelseplanen kommer att fortgå under året för att underlätta kommande underhåll och budgetarbete. Kartläggning av vatten och avlopp ska kompletteras med en uppföljning av kostnader kopplat till underhåll och reparation av vatten och avlopp. I samband med reparationer kommer VA-nätets skick löpande dokumenteras.

Arbetet med skötsel av skog och att se över vägar och underhålla gångstigar fortgår löpande.

Renovering av trädäcket vid poolanläggningen samt uppförande av ny förrådsbyggnad kommer att ske under året.

Ekonomi

Årets resultat blev 663 501 kr, jämfört med -163 143 kr förra året, vilket främst beror på lägre driftskostnader (se not 2). På bokslutsdagen uppgick föreningens likvida medel till 2 658 604 kr.

YK

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 Maj 2017. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har sammanträtt vid 9 tillfällen under 2017.

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Torbjörn Klasson, ordförande
Kajsa Kurtsson, sekreterare
Martina Hemsle, kassör
Göran Kronberg, driftansvarig
Aurélié Herlevsson, registeransvarig

Suppleanter: Mats Persson
Roland Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torbjörn Klasson, Martina Hemsle och Aurélié Herlevsson samt suppleanterna Mats Persson och Roland Nilsson.

Revisorer

Revisorer har varit Kjell-Åke Elofsson och Fredrik Finnman med Ralf Pålsson och Bengt Ekstrand som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Birthe Nilén, Helén Eriksson och Kenneth Pettersson (sammankallande).

Vaktmästare

Vaktmästare har varit Hans-Erik Carlsson.

Hemsida

www.vastersjon.se

Övrigt

Under året har påminnelser gått ut till en del medlemmar på förfallna fakturor och tyvärr är det också andra åtagande som kräver påminnelser från styrelsen. Det är medlemmars skyldighet att anmäla flytt eller andra ändringar (t.ex. när man hyr ut sin bostad). Ohörsamhet att anmäla förändringar kan leda till felaktig fakturering. Också vattenförbrukning ska redovisas årligen av samtliga permanentboende med vattenmätare, vattenförbrukningen ska vara styrelsen tillhanda senast den 15 januari varje år. Sänd uppgifter till: vattenforbrukning@hotmail.com

Kommunikation till medlemmar har skett via utskick i samband med årsstämma, hemsidan har blivit uppdaterad med väsentliga händelser och vid behov har anslag satts upp vid området brevlådor.

Enligt beslut på årsmöte kommer avisering av akuta reparationer och planerat underhåll samt uppdateringar av hemsidan ske via sms.

Styrelsen vill fortsätta att arbeta för en stabil avgiftsutveckling och ett tryggt boende för samfällighetens medlemmar.



Förändringar i eget kapital

	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 362 072	912 592	-163 143
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-163 143	163 143
Till fond för yttre underhåll*	50 000	-50 000	
Årets resultat			663 501
Vid årets slut	1 412 072	699 449	663 501

* Föreningen sätter årligen av 50 000 kr till ett bankkonto.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	699 449
Årets resultat	663 501
Balanseras i ny räkning	1 362 950

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

He

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 365 600	1 371 600
Övriga rörelseintäkter		445 639	276 438
Summa rörelsens intäkter		1 811 239	1 648 038
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-687 963	-1 297 539
Övriga externa kostnader	3	-89 604	-87 542
Personalkostnader och arvoden	4	-356 635	-412 834
Avskrivningar		-15 050	-15 050
Summa rörelsens kostnader		-1 149 252	-1 812 965
Rörelseresultat		661 987	-164 927
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 514	1 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-44
Summa finansiella poster		1 514	1 784
Resultat efter finansiella poster		663 501	-163 143
Arets resultat		663 501	-163 143

Mh

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Om- och tillbyggnader	5	69 685	81 300
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 433	6 868
Pågående nyanläggningar	7	2 942	-
Summa materiella anläggningstillgångar		76 060	88 168
Summa anläggningstillgångar		76 060	88 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och andra kundfordringar		22 970	103 527
Övriga fordringar		2 443	2 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 233	282 700
Summa kortfristiga fordringar		151 646	388 663
Kassa och bank	8	2 658 604	2 038 254
Summa omsättningstillgångar		2 810 250	2 426 917
SUMMA TILLGÅNGAR		2 886 310	2 515 085

Mu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 412 072	1 362 072
Summa bundet eget kapital		1 412 072	1 362 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		699 449	912 592
Årets resultat		663 501	-163 143
Summa fritt eget kapital		1 362 950	749 449
Summa eget kapital		2 775 022	2 111 521
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 481	350 758
Övriga skulder		20 421	28 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 386	24 137
Summa kortfristiga skulder		111 288	403 564
Summa skulder		111 288	403 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 886 310	2 515 085

me

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Ombyggnader	10 år
- Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna göras med minst 50 000 kr per år.

Mu

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Samfällighetsavgifter	1 371 600	1 371 600
Avgiftsbortfall	-6 000	-
	<u>1 365 600</u>	<u>1 371 600</u>
Övriga rörelseintäkter		
Vattenavgifter	104 506	114 624
Övriga intäkter	339 633	158 814
Avgifter externa medlemmar	1 500	3 000
	<u>445 639</u>	<u>276 438</u>
Summa	1 811 239	1 648 038

Övriga intäkter utgörs främst av kommunbidrag samt ersättning från Länsförsäkringar för skada. Årets avgifter för externa medlemmar avser 1 medlem som debiterats för år 2017.

Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	151 274	151 361
Vatten	317 200	458 916
Löpande underhåll	131 882	485 488
Fastighetsservice	50 126	159 159
Fastighetsförsäkring	28 740	40 262
Kommunikation	8 741	2 353
Summa	687 963	1 297 539

Årets kostnad för vatten är lägre. Efter avläsning i oktober blev föreningen krediterad då den preliminära debiteringen varit för hög.

Löpande underhåll avser främst vattenverket, reparation av vattenledningar samt kostnader för poolen, farthinder och reparationer. En del av kostnaden för löpande underhåll 2016 avsåg reparation efter en vattenläcka. Ersättning från försäkringsbolaget har betalats ut under 2017 och redovisas som en övrig intäkt (not 1).

Från och med räkenskapsår 2017 avser posten fastighetsservice endast snöbekämpning. Föregående år ingick även skogsskötsel i denna post.

Fastighetsförsäkring avser Länsförsäkringar. Föreningen har även andra försäkringar som redovisas som övrig extern kostnad (not 3).

Kostnad för telefoni ingår numera i posten kommunikation.

Mh

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	55 306	54 774
Telefon	-	2 735
Arvode extern revisor	12 800	15 200
Övriga externa kostnader	21 498	14 833
Summa	89 604	87 542

Ekonomisk förvaltning avser avtalet med HSB Nordvästra Skåne samt administrativa tjänster utöver avtal. Övriga externa kostnader innehåller flera mindre poster som försäkringar, bankavgifter, kontorsmaterial och gåvor.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lön	160 476	195 566
Styrelsearvode	124 000	127 600
Övriga arvoden	2 000	1 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Milersättning	1 073	981
Telefonersättning	2 274	3 160
Sociala kostnader	63 812	81 027
Summa	356 635	412 834

Not 5 Om- och tillbyggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	116 145	116 145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 145	116 145
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 845	-23 230
Årets avskrivningar	-11 615	-11 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 460	-34 845
Utgående redovisat värde	69 685	81 300

Avser gångstigar från år 2014.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 173	17 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 173	17 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 305	-6 870
Årets avskrivningar	-3 435	-3 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 740	-10 305
Utgående redovisat värde	3 433	6 868

Avser parksoffor från år 2014.

76

Not 7 Pågående nyanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Årets anskaffningar	2 942	-
Vid årets slut	2 942	-

Årets anskaffningar avser bygglov förrådsbyggnad.

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	220	220
Handelsbanken	1 105 164	526 501
Swedbank	-	1 380 005
Seven Day	131 856	131 528
SBAB	1 421 364	-
Summa	2 658 604	2 038 254

Underskrifter

Ängelholm, 2018-03-18.



Torbjörn Klasson



Kajsa Kurtsson



Martina Hemsle

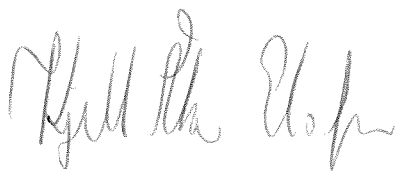


Göran Kronberg



Aurélie Herlevsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-19.



Kjell-Åke Elofsson



Fredrik Finnman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Västersjöns samfällighetsförening

Org.nr 716406-5638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västersjöns samfällighetsförening för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 och god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards of Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västersjöns samfällighetsförening för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt vårt 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.

Revisorers 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 lagen om förvaltning av samfälligheter, 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 lagen om förvaltning om samfälligheter.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Örkelljunga den 19 mars 2018



Kjell-Åke Elofsson
Godkänd revisor



Fredrik Finnman
Revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne