

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

## Harsyran

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 Harsyran i Ängelholm, 739400-0611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

HSB Bostadsrättsförening Harsyran är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Harsyran 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Planteringsvägen 46 A-D och 48 A-E.

Inflyttning skedde under år 1954. Föreningen har 73 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 410 m<sup>2</sup>, 8 lokaler på totalt 187,5 m<sup>2</sup>, 17 garage och 66 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 24 st

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen under hösten 2019.

Föreningen har köpt en ny underhållsplan genom Anders Granslund Underhållsplanering AB hösten 2018. Styrelsen har löpande under året tagit ställning till underhållsfrågor.

De underhållsåtgärder som har gjorts under året är följande:

- Lagning av sprickor på fasad samt målning av fasader på Planteringsvägen 46
- Sophusen har tvättats och målats

De största underhållsåtgärderna som planeras under den kommande 10-årsperioden enligt underhållsplanen är:

- Underhållsspolning ska genomföras under 2020
- Byte av elledningar
- Byte av ventiler och termostater till värmeelement
- byte tvättmaskiner

### **Ekonomi**

Årets resultat blev cirka 739 tkr, jämfört med cirka 743 tkr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till cirka 955 tkr, jämfört med cirka 737 tkr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. 



Den siste december hade föreningen ca 1 618 tkr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Ingen avgiftsjustering har gjorts under året.

Styrelsen har beslutat att ingen avgiftsjustering kommer att göras under 2020.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.

### **Styrelse**

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:    Göran Nilsson, ordförande  
                  Christer Zetterlund  
                  Anders Svensson  
                  Reija Brixhall  
                  Alexander Nilsson

### **Revisorer**

Revisorer har varit Annelie Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Information till medlemmar**

Information har lämnats vid stämman. Det har även givits allmän information på anslagstavlorna angående nya manglar, information till garageinnehavare att det inte går att använda elkontakter i garagen för att ladda elbilar samt information att ingen avgiftsförändring kommer ske under 2020.

### **Mål för verksamheten**

Styrelsen har som målsättning att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande ekonomi där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnpelare. Andra viktiga mål är att tillgodose gemensamma intressen och stärka gemenskapen. Föreningen vill också främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Målen omsätts i handling genom att ändamålen ligger till grund för föreningens löpande arbete. Målen ska också omsättas i handling genom uppföljning av underhållsplanen. 



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 (varav 73 röstberättigade). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 80 (varav 73 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)                         | 3 270  | 3 269  | 3 267  | 3 265  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 739    | 742    | 644    | 592    |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 955    | 737    | 710    | 617    |
| Soliditet                                     | 38%    | 33%    | 29%    | 25%    |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 707    | 707    | 707    | 707    |
| Drift (kr/kvm)                                | 322    | 328    | 354    | 346    |
| Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)         | 146    | 158    | -      | -      |
| Lån (kr/kvm)                                  | 2 568  | 2 859  | 3 036  | 3 366  |
| Räntekänslighet i %                           | 3,78%  | 4,21%  |        |        |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 15 462 | 16 815 | 13 885 | 10 654 |

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 lokalytan som är på 4 597,5 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändring i eget kapital

|                                 | Insatser      | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|---------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 82 985        |                        | 3 631 224               | 2 339 274              | 742 753           |
| Disposition enligt stämmobeslut |               |                        |                         | 742 753                | -742 753          |
| Till fond för yttre underhåll   |               |                        | 100 000                 | -100 000               |                   |
| Från fond för yttre underhåll*  |               |                        | -316 250                | 316 250                |                   |
| Årets resultat                  |               |                        |                         |                        | 738 708           |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>82 985</b> |                        | <b>3 414 974</b>        | <b>3 298 277</b>       | <b>738 708</b>    |

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. *M*

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                                 | 738 708        | 742 753        |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 316 250        | 92 375         |
| Till fond för yttre underhåll**                | -100 000       | -98 000        |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>954 958</b> | <b>737 128</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            | 3 298 277,00        |
| Årets resultat                 | 738 708,15          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>4 036 985,15</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not      | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | <b>1</b> |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |          | 3 269 960                 | 3 269 492                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |          | 118 924                   | 24 506                    |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |          | <b>3 388 884</b>          | <b>3 293 998</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |          |                           |                           |
| Drift                                      | <b>2</b> | -1 478 867                | -1 506 904                |
| Planerat underhåll                         |          | -316 250                  | -92 375                   |
| Övriga externa kostnader                   | <b>3</b> | -158 288                  | -201 722                  |
| Personalkostnader och arvoden              | <b>4</b> | -73 862                   | -72 533                   |
| Avskrivningar                              |          | -415 980                  | -415 980                  |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |          | <b>-2 443 247</b>         | <b>-2 289 514</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>945 637</b>            | <b>1 004 484</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |          |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |          | 2 185                     | 2 367                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -209 114                  | -264 098                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-206 929</b>           | <b>-261 731</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>738 708</b>            | <b>742 753</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>738 708</b>            | <b>742 753</b>            |

*Handwritten signature*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 18 325 241        | 18 741 221        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6   | -                 | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>18 325 241</b> | <b>18 741 221</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |     | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>18 325 741</b> | <b>18 741 721</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |     | -                 | 3 002             |
| Aktuell skattefordran                          |     | -                 | 18 176            |
| Övriga fordringar                              |     | 54 742            | 27 656            |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |     | 1 617 988         | 1 626 673         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 83 152            | 80 269            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 755 882</b>  | <b>1 755 776</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 755 882</b>  | <b>1 755 776</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>20 081 623</b> | <b>20 497 497</b> |

*KL*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 82 985            | 82 985            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 414 974         | 3 631 224         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>3 497 959</b>  | <b>3 714 209</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 3 298 277         | 2 339 274         |
| Årets resultat                               |     | 738 708           | 742 753           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>4 036 985</b>  | <b>3 082 027</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 534 944</b>  | <b>6 796 236</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 6 405 251         | 12 306 552        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>6 405 251</b>  | <b>12 306 552</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 5 399 490         | 836 504           |
| Leverantörsskulder                           |     | 190 653           | 244 840           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 6 725             | -                 |
| Övriga skulder                               |     | 965               | 1 911             |
| Fond för inre underhåll                      |     | -                 | 9 069             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 543 595           | 302 385           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 141 428</b>  | <b>1 394 709</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>12 546 679</b> | <b>13 701 261</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 081 623</b> | <b>20 497 497</b> |

AL



### **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.

| <i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i> | <i>%</i> |
|------------------------------------------------|----------|
| - Byggnader                                    | 1,69%    |
| - Ombyggnader                                  | 10%      |

### **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 på basis av 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 21,4 % 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-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 3 118 468                 | 3 118 416                 |
| Hyror                         | 151 492                   | 151 076                   |
|                               | <u>3 269 960</u>          | <u>3 269 492</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 118 924                   | 379                       |
| Övriga intäkter               | -                         | 24 127                    |
|                               | <u>118 924</u>            | <u>24 506</u>             |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 388 884</b>          | <b>3 293 998</b>          |

Ingen avgiftsjustering har gjorts under året. Övriga avgifter avser bredband/bredbandstelefoni. Föregående års övriga intäkter avser främst ersättning och återbäring från Länsförsäkringar.

## Not 2 Drift

|                      | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| EI                   | 76 989                    | 76 123                    |
| Uppvärmning          | 475 326                   | 520 870                   |
| Vatten               | 120 969                   | 127 297                   |
| Renhållning          | 79 381                    | 74 755                    |
| Löpande underhåll    | 79 870                    | 145 663                   |
| Fastighetsservice    | 286 507                   | 320 370                   |
| Fastighetsförsäkring | 61 745                    | 59 946                    |
| Kommunikation        | 193 344                   | 102 090                   |
| Fastighetsavgift     | 104 691                   | 79 790                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 478 822</b>          | <b>1 506 904</b>          |

Löpande underhåll kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader.

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

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial       | 357                       | 749                       |
| Förvaltningskostnader | 118 056                   | 144 999                   |
| Juridiska kostnader   | 8 417                     | 3 620                     |
| Arvode extern revisor | 9 412                     | 9 138                     |
| Medlemsavgifter       | 22 046                    | 43 216                    |
| <b>Summa</b>          | <b>158 288</b>            | <b>201 722</b>            |

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

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden                  | 52 138                    | 45 387                    |
| Ersättning utöver styrelsearbete | 4 800                     | 8 550                     |
| Milersättning                    | -                         | 121                       |
| Föreningsvald revisor            | 4 977                     | 4 430                     |
| Sociala kostnader                | 11 947                    | 14 045                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>73 862</b>             | <b>72 533</b>             |

Stämman har beslutat att styrelsen delar på 1,1 pbb i arvode.

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 24 623 840        | 24 623 840        |
| Årets investeringar                              | -                 | -                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 24 623 840        | 24 623 840        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -9 958 444        | -9 542 465        |
| Årets avskrivningar                              | -415 980          | -415 979          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -10 374 424       | -9 958 444        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 4 075 825         | 4 075 825         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 4 075 825         | 4 075 825         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>18 325 241</b> | <b>18 741 221</b> |
| varav byggnader                                  | 14 249 416        | 14 665 396        |
| varav mark                                       | 4 075 825         | 4 075 825         |

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Postboxar (2015)
- Utemiljö (2012 och 2013)
- Fasader (2011)
- Miljöhus (2009)
- Parkeringsplatser och stödmurar (2008)
- Fönster (2005)
- V/A ledningar, badrum, värmesystem och tvättstugor (2003)
- Balkonger (1985)
- Värmeanläggning (1984)

#### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark             | Totalt            |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 26 000 000        | 9 200 000        | 35 200 000        |
| Hyreshus lokaler  | 417 000           | -                | 417 000           |
| <b>Summa</b>      | <b>26 417 000</b> | <b>9 200 000</b> | <b>35 617 000</b> |

Taxerad yta för byggnader och mark är 8 206 kvm. 



## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 164     | 17 164     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 164     | 17 164     |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -17 164    | -17 164    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -17 164    | -17 164    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | -          | -          |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långivare             | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB       | 1,46%  | 2022-09-01     | 2022-09-01   | 1 103 000         | 1 235 000         |
| Swedbank Hypotek      | 1,346% | rörlig         | rörlig       | 1 025 633         | 1 145 633         |
| Swedbank Hypotek      | 1,34%  | 2021-11-25     | 2021-11-25   | 1 027 018         | 1 143 018         |
| Stadshypotek AB       | 1,58%  | 2022-12-30     | 2022-12-30   | 2 180 000         | 2 180 000         |
| Swedbank Hypotek      | 1,11%  | 2021-09-24     | 2021-09-24   | 1 164 682         | 1 280 682         |
| Swedbank Hypotek      | 1,168% | rörlig         | rörlig       | 837 500           | 957 500           |
| Swedbank Hypotek      | 1,135% | rörlig         | rörlig       | 1 199 995         | 1 319 995         |
| Swedbank Hypotek      | 1,33%  | 2024-04-25     | 2024-04-25   | 1 382 551         | 1 940 614         |
| Swedbank Hypotek      | 3,27 % | 2020-04-27     | 2020-04-27   | 1 884 362         | 1 940 614         |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>11 804 741</b> | <b>13 143 056</b> |
| varav kortfristig del |        |                |              | 5 399 490         | 836 504           |
| varav långfristig del |        |                |              | 6 405 251         | 12 306 552        |

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 7 463 481 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        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 18 142 000        | 18 142 000        |
| Varav obelånade                | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                   | <b>18 142 000</b> | <b>18 142 000</b> |

## Underskrifter

Ängelholm, 2020-03 - 25.



Göran Nilsson



Anders Svensson



Reija Brixhall



Alexander Nilsson



Christer Zetterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-19.



Annelie Andersson  
Av föreningen vald revisor



**Afrodită Cristea**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harsyran i Ängelholm, org.nr. 739400-0611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harsyran 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Harsyra 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 revisionssed 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.

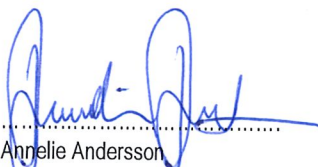
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 14 / 04-2020



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annelie Andersson  
Av föreningen vald revisor

[illegible]

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# 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 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