

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

Bostadsrättsföreningen

Vakteln

i Ängelholm



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vakteln i Ängelholm, 739400-2294 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vakteln 32 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Ängelholm. Adress är Järnväggsgatan 11-13.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 353 m² och 9 hyresrättslokaler som hyrs ut med en totalyta på 633 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 2 st
- 2 rum & kök, 15 st
- 3 rum & kök, 9 st
- 5 rum & kök, 4 st

Antal garage är 27 st.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar/underhåll de senaste åren är:

- År 2018/2019 installation passagesystem.
- År 2016 säkerhetsdörrar till lägenheterna.
- År 2016 modernisering av hissar.
- År 2013 fiberanslutning.
- År 2012 ventilationsombyggnad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen samt av Fredrik Johanssons Byggservice.

Fastigheten bedöms vara i bra skick.

Utfört underhåll under året:

- Plåtning fönster mot Järnväggsgatan.
- Bytt altandörrar till 30 lägenheter.
- Bytt panel på balkonger mot parkering samt fuktsäkrat balkongerna.
- Energibesiktning.

Underhållsåtgärder som planeras under kommande 10 år är:

- Byte av matta på altan samt upprustning av altanen planeras år 2022.
- Byte tvättmaskiner.

- Ev. Relining.
- Ev. installera elektronisk bokning av tvättstuga.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 450 000 kr, jämfört med ca 699 000 kr förra året.

- Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Se vidare not 1.
- Driftskostnaderna är högre jämfört med föregående år och beror främst på högre kostnader för löpande underhåll. Se not 2.
- Mer planerat underhåll förekommer jämfört med föregående år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2021 med 2 % och garagehyran från 375 kr per månad till 450 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2019.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Per Ahllqvist, ordförande
Fredrik Nilsson, vice ordförande
Eva Aronsohn, sekreterare
Ann Heidenberg
Lennart Nilsson

Suppleant:

Gösta Hinterlach
Martin Städe

Revisorer har varit Afrodita Cristea från BoRevision och som revisorssuppleant Camilla Bakklund, valda vid föreningsstämman.

Information och aktiviteter:

- Stämma med middag.
- Sommarfest ställdes in pga. Corona. Medlemmarna fick istället mat med sig hem.

Föreningsmål:

- Säkert, tryggt och trivsamt boende.
- Vårda fastigheten och grönområde.
- Förstärka medlemmarnas känsla för sitt boende.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 5 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39 stycken, varav 30 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 428	2 407	2 391	2 386
Resultat efter finansiella poster (tkr)	450	699	439	140
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	551	639	539	470
Soliditet (%)	47 %	43%	40%	36%
Årsavgift (kr/kvm)	568	568	568	568
Drift (kr/kvm)	325	299	323	339
Lån (kr/kvm)	2 602	2 838	2 907	3 177
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	31 955	28 840	22 633	21 026

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

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	410 083		2 094 463	3 632 836	699 106
Disposition enligt stämmobeslut				699 106	-699 106
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Från fond för yttre underhåll			-301 278	301 277	
Årets resultat					449 862
Vid årets slut	410 083		1 993 185	4 433 219	449 862

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 433 219,00
Årets resultat	449 862,31
Balanseras i ny räkning	4 883 081,31

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

CB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		2 427 697	2 406 792
Övriga rörelseintäkter		3 408	3 549
Summa rörelsens intäkter		2 431 105	2 410 341
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-969 559	-892 080
Planerat underhåll		-301 278	-139 791
Övriga externa kostnader	3	-121 921	-110 346
Personalkostnader och arvoden	4	-113 815	-112 247
Avskrivningar		-389 690	-366 931
Summa rörelsens kostnader		-1 896 263	-1 621 395
Rörelseresultat		534 842	788 946
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 980	-89 840
Summa finansiella poster		-84 980	-89 840
Resultat efter finansiella poster		449 862	699 106
Årets resultat		449 862	699 106

CS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 927 123	13 634 037
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 927 123	13 634 037
Summa anläggningstillgångar		13 927 123	13 634 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 250	-
Aktuell skattefordran		16 822	18 382
Övriga fordringar		23 554	23 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 844	12 228
Summa kortfristiga fordringar		60 470	54 164
Kassa och bank	7	1 555 682	2 124 536
Summa omsättningstillgångar		1 616 152	2 178 700
SUMMA TILLGÅNGAR		15 543 275	15 812 737

es

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		410 083	410 083
Fond för yttre underhåll		1 993 185	2 094 461
Summa bundet eget kapital		2 403 268	2 504 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 433 219	3 632 836
Årets resultat		449 862	699 106
Summa fritt eget kapital		4 883 081	4 331 942
Summa eget kapital		7 286 349	6 836 486
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 320 000	-
Summa långfristiga skulder		5 320 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 450 000	8 475 000
Leverantörsskulder		129 321	36 053
Övriga skulder	9	157 774	207 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 831	257 424
Summa kortfristiga skulder		2 936 926	8 976 251
Summa skulder		8 256 926	8 976 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 543 275	15 812 737

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	%
	1,8

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.

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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 335 756	1 335 756
Hyror	1 091 941	1 071 036
	<u>2 427 697</u>	<u>2 406 792</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 200	1 200
Övriga intäkter	2 208	2 349
	<u>3 408</u>	<u>3 549</u>
Summa	2 431 105	2 410 341

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	114 709	108 870
Uppvärmning	207 908	224 583
Vatten	48 372	46 391
Renhållning	35 417	36 415
Löpande underhåll	240 614	157 872
Fastighetsservice	124 571	123 130
Fastighetsförsäkring	37 916	36 327
Kommunikation	49 912	49 912
Fastighetsavgift/-skatt	110 140	108 580
Summa	969 559	892 080

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	600	600
Kontorsmaterial	4 351	2 657
Förvaltningskostnader	96 906	90 132
Arvode extern revisor	13 000	12 374
Medlemsverksamhet	7 064	4 583
Summa	121 921	110 346

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	72 750	68 250
Ersättning utöver styrelsearbete	20 600	21 800
Sociala kostnader	20 465	22 197
Summa	113 815	112 247

Styrelsearvodet är det som är utbetalt under 2019. Inget nytt är uppbokat för 2020 utan ett års eftersläpning sker liksom tidigare år.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 930 429	20 930 429
Årets investeringar	682 775	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 613 204	20 930 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 499 392	-9 132 461
Årets avskrivningar	-389 689	-366 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 889 081	-9 499 392
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 203 000	2 203 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 203 000	2 203 000
Utgående redovisat värde	13 927 123	13 634 037
varav byggnader	11 724 123	11 431 037
varav mark	2 203 000	2 203 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	20 000 000	6 600 000	26 600 000
Hyreshus lokaler	5 000 000	1 727 000	6 727 000
Summa	25 000 000	8 327 000	33 327 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 496	38 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 496	38 496
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 496	-38 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 496	-38 496
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handelsbanken	1 555 682	2 124 536
Summa	1 555 682	2 124 536

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,00 %	2019-09-28	2019-09-28	-	2 680 000
Swedbank Hypotek	1,27 %	2019-09-28	2019-09-28	-	2 350 000
Swedbank Hypotek	1,45 %	2019-12-20	2019-12-20	-	565 000
Stadshypotek	0,84 %	2025-06-30	2025-06-30	2 820 000	2 880 000
Stadshypotek	0,63 %	2021-06-30	2021-06-30	2 350 000	-
Stadshypotek	0,73 %	2023-06-30	2023-06-30	2 600 000	-
Summa				7 770 000	8 475 000
varav kortfristig del				2 450 000	8 475 000
varav långfristig del				5 320 000	

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld. Beräknad skuld om fem år är ca 7,1 mkr vid nuvarande planmässiga amortering.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	19 449 000	19 449 000
Varav i eget förvar	-8 849 000	-6 946 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 600 000	12 503 000

Not 9 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övrig skuld deposition hyra	157 774	207 774
Summa	157 774	207 774

Underskrifter

Ängelholm, 24/10 - 2020


Per Ahlqvist


Fredrik Nilsson


Eva Aronsohn


Ann Heidenberg


Lennart Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 28-10 - 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisorssuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vakteln i Ängelholm, org.nr. 739400-2294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln i Ängelholm för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vakteln i Ängelholm för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/10-2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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. trapphusmålnings.

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne