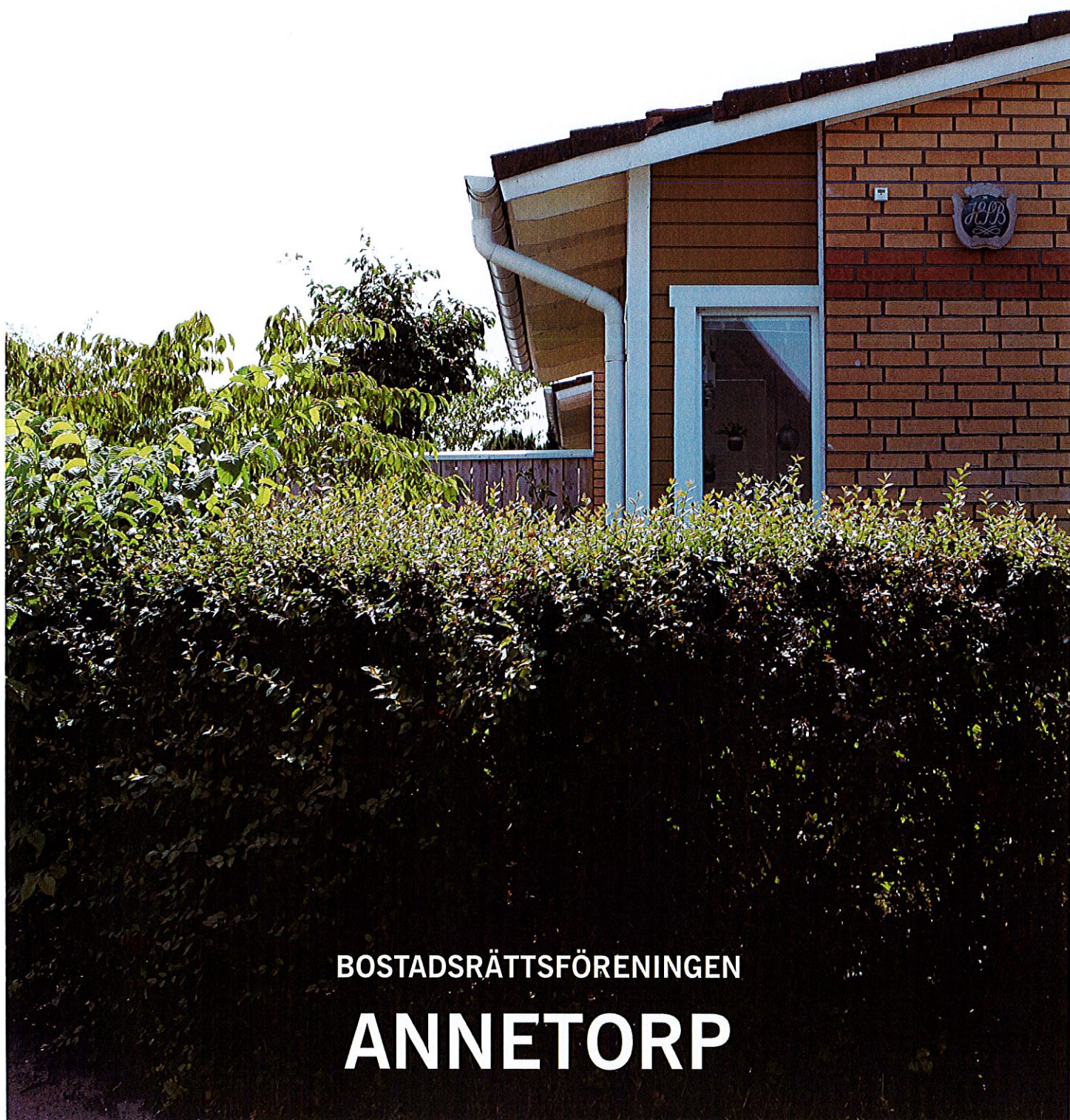




HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ANNETORP

Styrelsen för HSB Brf Annetorp i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1989.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Väringen 1 med adress Hedebyvägen 10-31, vilken innehåller 17 lägenheter och 1 lokal bostadsrätt med en total yta av 1 671 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8/5 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Fredrica Lindskog	2019 (1 år)
Vice ordförande	Charlotte Esbjörnsson	2019 (2 år)
Sekreterare	Carina Hedin	2019 (2 år)
Suppleant	Lars Sandberg	2019 (1 år)

Utsedd av HSB Eva Somfai

I tur att avgå vid kommande stämma är suppleanten Lars Sandberg och Ordförande Fredrica Lindskog.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden (inkluderar det konstituerande mötet).

Firmatecknare är Lars Sandberg, Carina Hedin, Charlotte Esbjörnsson och Fredrica Lindskog.

Revisor har varit Per Bogren med Angela Noël som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Fredrica Lindskog med Charlotte Esbjörnsson som ersättare.

Valberedning har bestått av Robert Norberg (sammankallande) och Kerstin Persson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 18.200 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Lindsells har varit ute och bytt ut filterna i ventilationen i föreningen och också rengjort utsugningsventiler.

Det har skickats ut en förfrågan om offerter på asfaltering av gatan (Hedebyvägen) men inkommet anbud antogs ej. En ny förfrågan om offerter på asfaltering av gatan kommer göras under vintern 2020 med planerad asfaltering våren 2020.

Eniva har anlitats och genomfört tilläggsisolering av samtliga lägenheters vindar.

Vi ligger väl framme i UH-planen efter de stora reparationsprogram som tidigare genomförts.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2019 och de uppgick till i genomsnitt 715kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen har beslutat om att ej göra någon höjning av årsavgifterna för 2020. Årsavgifterna kommer under 2020 att vara oförändrade och uppgå till i genomsnitt 715kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 232 999 kronor.

Under året har föreningen amorterat 492 001 kronor.

Framtida underhåll:

Gatan kommer att asfalteras under 2020. Dessutom kommer förbättringsmålning att utföras av Sandå Måleri för understycke fönster och fönsterbleck.

I övrigt följs UH- planen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 23, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. *du*

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 462	1 472	1 463	1 462	1 462
Resultat efter avskrivningar	567	840	622	813	861
Resultat efter finansiella poster	387	630	376	476	431
Eget kapital	7 720	7 334	6 704	6 328	5 852
Balansomslutning	20 701	20 718	20 757	20 590	20 397
Soliditet (%)	37	35	32	31	29
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	715	715	715	715	715
Fond för yttre underhåll	2 391	2 003	1 787	1 452	1 097

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, kabel TV och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 889 757	2 002 978	2 811 316	629 542	7 333 593
Disposition enligt stämmobeslut		388 000	241 542	-629 542	0
Årets resultat				386 681	386 681
Belopp vid årets utgång	1 889 757	2 390 978	3 052 858	386 681	7 720 274

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 052 858
årets vinst	386 681
	3 439 539
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-202 344
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	388 000
i ny räkning överföres	3 253 883
	3 439 539

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *DM*

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 462 285	1 471 506
Övriga rörelseintäkter		0	897
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 462 285	1 472 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-561 880	-313 446
Övriga externa kostnader	4	-104 961	-89 666
Personalkostnader	5	-26 600	-26 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 144	-202 466
Summa rörelsekostnader		-895 585	-632 212
Rörelseresultat		566 700	840 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 026	7 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-188 045	-218 566
Summa finansiella poster		-180 019	-210 649
Resultat efter finansiella poster		386 681	629 542
Resultat före skatt		386 681	629 542
Årets resultat		386 681	629 542 <i>Du</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	16 910 253	17 112 397
Pågående ny- till- och ombyggnad	9	9 015	9 015
Summa materiella anläggningstillgångar		16 919 268	17 121 412

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 919 768	17 121 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	3 757 676	3 450 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 085	145 775
Summa kortfristiga fordringar		3 780 761	3 595 793

Summa omsättningstillgångar		3 780 761	3 595 793
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		20 700 529	20 717 705 <i>Qu</i>
-------------------------	--	-------------------	-----------------------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 889 757	1 889 757
Fond för yttre underhåll		2 390 978	2 002 978
Summa bundet eget kapital		4 280 735	3 892 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 052 858	2 811 316
Årets resultat		386 681	629 542
Summa fritt eget kapital		3 439 539	3 440 858
Summa eget kapital		7 720 274	7 333 593
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 944 643	8 101 495
Summa långfristiga skulder		7 944 643	8 101 495
Kortfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 288 356	4 623 505
Leverantörsskulder		202 761	127 462
Skatteskulder		27 082	18 229
Övriga skulder	14	418 482	410 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	98 931	102 621
Summa kortfristiga skulder		5 035 612	5 282 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 700 529	20 717 705 <i>en</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

30-120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett krontal per småhus (8 049 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 788 296 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	965 736	965 736
Årsavgifter lokaler, moms	536 244	536 244
Avgiftsbortfall bostäder	-168	-168
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-39 996	-39 996
Överlåtelseavgift	0	5 690
Pantförskrivningsavgift	465	3 619
Andrahandsuthyrningar	0	379
Öresavrundning	4	2
	1 462 285	1 471 506

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-8 595	-4 364
Trädgårdsskötsel	-7 387	-1 238
Serviceavtal	-12 623	-38 962
Reparationer, bostäder	-63 827	-9 571
Planerat UH bostäder	-202 344	0
Elavgifter	-4 186	-4 021
Vatten	-63 262	-59 324
Sophämtning	-41 858	-39 048
Fastighetsförsäkringar	-15 857	-15 396
Kabel-TV	-20 599	-20 180
Fastighetsskatt	-121 342	-121 342
	-561 880	-313 446

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	-628	-1 198
Postbefordran	0	-760
Revisionsarvoden	-9 197	-6 120
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-52 740	-51 129
Överlåtelseavgift	0	-5 654
Pantförskrivningsavgift	-465	-2 275
Konsultarvoden	-15 542	0
Bankkostnader	-700	-2 050
Föreningsstämma/styrelsemöte	-8 493	-2 413
Medlemsavgift HSB	-9 400	-9 400
Övriga kostnader	-800	-8 667
Förbrukningsinventarier	-6 996	0
	-104 961	-89 666

pu

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisionsarvode	-2 300	-2 250
Styrelsearvoden	-18 200	-18 200
Sociala avgifter	-6 100	-6 184
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-26 600	-26 634

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	8 026	7 899
Skattefria ränteintäkter	0	18
	8 026	7 917

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	-188 045	-218 544
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-22
	-188 045	-218 566

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	18 424 302	18 424 302
Mark	774 474	774 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 198 776	19 198 776
Ingående avskrivningar	-2 086 379	-1 883 913
Årets avskrivningar	-202 144	-202 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 288 523	-2 086 379
Utgående redovisat värde	16 910 253	17 112 397
Taxeringsvärden byggnader	10 042 000	10 042 000
Taxeringsvärden mark	6 137 000	6 137 000
	16 179 000	16 179 000

OK

Not 9 Pågående ny- till- och ombyggnad

Avser asfaltering, totalinvesteringen förväntas bli 300 000 kr och färdigställande tidpunkt under 2020.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 015	0
Inköp	0	9 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 015	9 015
Utgående redovisat värde	9 015	9 015

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	854	14 640
Avräkningskonto HSB	3 756 822	3 435 378
	3 757 676	3 450 018

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	16 968	15 857
Förutbetalda kostnader	6 117	129 918
	23 085	145 775

Du

Not 13 Skulder som avser flera poster

4 288 356 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 492 001 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 772 994 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 944 643	8 101 495
	7 944 643	8 101 495
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 288 356	4 623 505
	4 288 356	4 623 505

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	-31 392	-31 585
Personalens källskatt	-5 460	0
Lagstadgade sociala avgifter	-5 377	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-376 253	-379 215
	-418 482	-410 800

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-19 735	-20 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-8 302	-6 828
Förutbetalda hyror och avgifter	-70 894	-75 100
	-98 931	-102 621

24

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

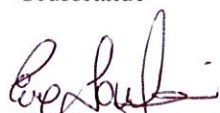
Not Ställda säkerheter

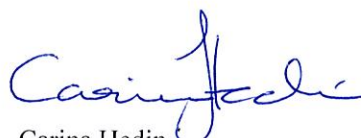
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 253 000	16 253 000
	16 253 000	16 253 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2020-04-28


Fredrica Lindskog
Ordförande


Eva Somfär


Carina Hedin


Charlotte Esbjörnsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd Revisor



Per Bogren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annetorp i Landskrona, org.nr. 716438-4286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annetorp i Landskrona 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

du

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 Annetorp i Landskrona för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

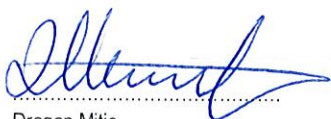
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Landskrona den 12 10 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Bogren
Av föreningen vald revisor

Anteckningar

[illegible]

[illegible]

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorema yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona