



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TÖRNROSEN

Styrelsen för HSB Brf Törnrosen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1986.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Brudbrödet 13 med adress Törnrosgården 1-15, vilken innehåller 15 lägenheter med en total yta av 1121 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28/8-2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/6 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Johnny Martinsson	2020 (2 år)
Vice ordförande	Hans Persson	2019 (2 år)
Sekreterare	Lisbeth Lund	2020 (2 år)
Ledamot	Eric Christenson	2019 (1 år)
Ledamot	Anna-Greta Hultgren	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Caroline Söderholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Persson.

Firmatecknare är Anna-Greta Hultgren, Lisbeth Lund, Hans Persson och Johnny Martinsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda möten inkl konstituerande, samt en föreningsstämma.

Valberedning är Styrelsen.

Revisor i föreningen är Johannes Lundberg, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. 

Vicevärd har under året varit Niklas Ulmestig.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 13 000 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 19 460.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Service och reparation av ventilation i samtliga lägenheter
Byte av värmepanna i lägenhet 8.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes med 2% räkenskapsåret 2020.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2021. Därefter höjs årsavgiften med 2% varje år.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 723 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 864 345 kr

Under året har föreningen amorterat 129 284 kr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 20. Vid räkenskapsåret utgång var medlemsantalet 19, varav 16 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. *K*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	800	779	780	776	776
Resultat efter avskrivningar	330	96	172	336	313
Årets resultat	246	4	77	239	175
Eget kapital	2 655	2 409	2 404	2 327	2 088
Balansomslutning	8 727	8 628	8 746	8 747	8 614
Soliditet (%)	30	28	27	27	24
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	723	709	709	709	709
Fond för yttre underhåll	1 213	1 291	1 292	1 123	946

*Ingår renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	335 996	1 291 184	776 946	4 389	2 408 515
Disposition av föregående års resultat:		-77 977	82 366	-4 389	0
Årets resultat				246 399	246 399
Belopp vid årets utgång	335 996	1 213 207	859 312	246 399	2 654 914

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	859 312
årets vinst	246 399
	1 105 711
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-74 727
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	228 000
i ny räkning överföres	952 438
	1 105 711

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	799 559	779 360
Övriga rörelseintäkter		610	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		800 169	779 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-255 818	-471 009
Övriga externa kostnader	4	-72 938	-74 601
Personalkostnader	5	-39 508	-36 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 520	-101 520
Summa rörelsekostnader		-469 784	-683 268
Rörelseresultat		330 385	96 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 384	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-86 370	-93 804
Summa finansiella poster		-83 986	-91 704
Resultat efter finansiella poster		246 399	4 389
Resultat före skatt		246 399	4 389
Årets resultat		246 399	4 389 <i>K</i>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 016 235	7 117 755
Summa materiella anläggningstillgångar		7 016 235	7 117 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 016 735	7 118 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 690 993	1 490 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 533	18 714
Summa kortfristiga fordringar		1 710 526	1 509 619
Summa omsättningstillgångar		1 710 526	1 509 619
SUMMA TILLGÅNGAR		8 727 261	8 627 874 //

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		335 996	335 996
Fond för yttre underhåll		1 213 207	1 291 184
Summa bundet eget kapital		1 549 203	1 627 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		859 312	776 946
Årets resultat		246 399	4 389
Summa fritt eget kapital		1 105 711	781 335
Summa eget kapital		2 654 914	2 408 515
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 795 320	1 418 324
Summa långfristiga skulder		2 795 320	1 418 324
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 069 025	4 575 305
Leverantörsskulder		19 596	6 433
Skatteskulder		1 814	10 980
Övriga skulder	13	113 128	118 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	73 464	90 143
Summa kortfristiga skulder		3 277 027	4 801 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 727 261	8 627 874 <i>KL</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 (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	120 År
Inventarier:	5 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 8 349 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet.

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 5 554 808 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	810 360	794 472
Överlåtelseavgift	5 915	1 163
Pantförskrivningsavgift	1 884	2 325
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-18 600	-18 600
	799 559	779 360

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	0	1 531
Reparationer, bostäder	17 906	32 033
Planerat UH bostäder	74 727	276 977
Sophämtning	12 128	11 744
Fastighetsförsäkringar	12 281	11 478
Kabel-TV	26 504	25 226
Fastighetsskatt	78 272	78 270
Samfällighetsavgift	33 750	33 750
Justering fastighetsskatt, föreg år	250	0
	255 818	471 009

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Postbefordran	375	665
Revisionsarvoden	8 840	9 790
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	42 412	41 436
Överlåtelseavgift	5 893	2 301
Pantförskrivningsavgift	3 781	2 790
Konsultarvoden	166	0
Bankkostnader	1 152	1 745
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 320	3 300
Medlemsavgift HSB	8 500	8 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	499	4 016
Kontorsmateriel och trycksaker	0	58
	72 938	74 601

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	1 000	850
Vicevärdsarvode	13 000	13 000
Styrelsearvode	19 460	17 500
Sociala avgifter	6 048	4 788
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	39 508	36 138

Not 6 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	2 384	2 100
	2 384	2 100

Not 7 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankskulder	-86 348	-93 498
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-306
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-22	0
	-86 370	-93 804

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 353 983	7 353 983
Mark	1 006 000	1 006 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 359 983	8 359 983
Ingående avskrivningar	-1 242 228	-1 140 708
Årets avskrivningar	-101 520	-101 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 343 748	-1 242 228
Utgående redovisat värde	7 016 235	7 117 755
Taxeringsvärden byggnader	7 858 000	7 858 000
Taxeringsvärden mark	2 545 000	2 545 000
	10 403 000	10 403 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500 <i>K</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	0
Avräkningskonto HSB	1 690 991	1 490 905
	1 690 993	1 490 905

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	12 515	12 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 018	6 433
	19 533	18 714

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut

3 069 025 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 129 284 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 217 925 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	3 069 025	4 575 305
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 795 320	1 418 324
	5 864 345	5 993 629

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-9 733	-9 148
Lagstadgade sociala avgifter	-5 950	-4 521
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-92 814	-104 505
Avtalsplacerade betalningar	-4 631	0
	-113 128	-118 174

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-59 287	-67 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-8 650	-8 185
Upplupna räntekostnader	-5 526	-13 963
	-73 463	-90 143

AL

Not Eventualförpliktelser

Inga Eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

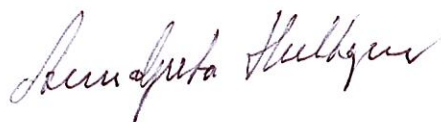
	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	7 439 000	7 439 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	7 439 000	7 439 000

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.

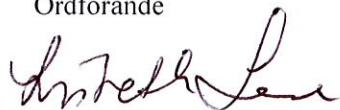
Landskrona 2021- 03-02



Johnny Martinsson
Ordförande



Anna-Greta Hultgren



Lisbeth Lund



Hans Persson



Caroline Söderholm

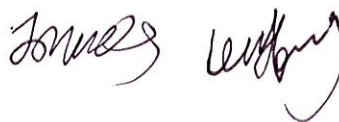
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-02



BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Johannes Lundberg
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Törnrosen i Landskrona, org.nr. 716407-3186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Törnrosen i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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.
- 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 Törnrosen i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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.

Landskrona den 30/3 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Lundberg
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal 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.

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal 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.

[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. Revisorerna 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.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor