

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Ängslyckan

i Helsingborg



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.

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.

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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg, 743000-1136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ängslyckan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Domaregatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och inflyttning skedde under år 1960. Föreningen har 132 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8.807 m², 25 mindre lokaler, 56 garage, 8 parkeringsplatser och 29 cykelplatser. Dessutom finns festlokal, gästrum och gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 42 st
3 rum & kök, 70 st
4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppstammarna och 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna. 2018 byttes fönstren och 2020 färdigställdes omläggningen av takens ytskikt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 2019-02-28 i samband med uppdatering av underhållsplan. Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda dito.
 - Byte av entrétrappornas klinkerbeläggning har påbörjats under året. Arbetet kommer att slutföras under verksamhetsåret 2021.
 - Samtliga bil- och cykelgarageportar har bytts ut till nya. Detta har gjorts för att förbättra funktion och säkerhet samt för att minska de ökande underhållskostnaderna.
 - OVK-kontroll har utförts. Samtidigt har samtliga ventilationskanaler rengjorts.
- Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Entré- och gavelfasader är i behov av målning.
- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna ska ev. bytas ut till grå dito.
- Samtliga yttre källartrappor är i behov av att åtgärdas och målas.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick. 

Ekonomi

Föreningen höjde senast årsavgifterna 2019-10-01 med 2%

Reserveringen till fond för yttre underhåll har ökat till 207 000 kr, föregående års avsättning var 150 000 kr.

Föreningen kommer att höja årsavgiften med 2% från och med 2020-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2019.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Dragan Mihajlovic, ordförande

Bo Persson

Sven-Erik Palm,

Lisbeth Hallberg

Cecilia Lindh

Christina McGee

Robert Miroslavic

Föreningsvald revisor har varit Staffan Hansson med Anders Fagerström som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Tyvärr har Coronapandemin påverkat våra olika verksamheter negativt. Efter mars månad 2020 har tyvärr ingen verksamhet kunnat anordnats beroende på smittrisen.

Följande arrangemang har dock kunnat anordnas tillsammans med brf Huslyckan.

- Mycket omtyckta medlemsträffar har anordnats den första onsdagen i månaden till och med mars månad. Deltagarantal: ca. 50 personer/träff.

-Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.

-En mycket uppskattad bussutflykt har anordnats till Minnenas museum med Bosjökloster.

Deltagarantal: ca. 35 personer.

-Dessutom har två alltid populära resor till Gekås i Ullared arrangerats.

-Traditionsenligt Luciafirande anordnades 2019-12-13 med kaffe/saft med dopp. Barn från Hustomtens förskola lussade för oss. Ett mycket stämningsfullt arrangemang.

-Ett mycket uppskattat Julbord dukades upp 2019-12-06. 42 deltagare avnjöt de kulinariska rätterna. Ett stort tack till dem som engagerat sig och arrangerat de olika aktiviteterna, vilka bidrar till att höja vår trivsel och sociala gemenskap inom föreningen. Tack även till alla deltagare.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Att genom väl underhållna hus och utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.

Ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.

Sträva efter att även fortsättningsvis ha låga avgifter.

Underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

Tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor som ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och "första intryck" av största vikt.

Vara lyhörd för de boende och deras intressen.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och vid räkenskapsårets slut 160. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i

samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 645	6 510	6 373	6 196
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 097	1 852	1 615	1 859
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 848	1 963	1 681	1 375
Soliditet (%)	70%	64%	63%	58%
Årsavgift (kr/kvm)	719	705	691	664
Drift (kr/kvm)	372	362	378	381
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	145	146	-	-
Lån (kr/kvm)	588	617	646	676
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	21 669	20 483	19 352	16 694
Räntekänslighet	0,8%	0,9%	-	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 8 807 kvm.

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 %

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	451 800		5 616 052	4 848 468	1 851 653
Disposition enligt stämmobeslut				1 851 653	-1 851 653
Till fond för yttre underhåll			207 000	-207 000	
Från fond för yttre underhåll			-957 315	957 315	
Årets resultat					1 097 230
Vid årets slut	451 800		4 865 737	7 450 436	1 097 230

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 097 230	1 851 653
Från fond för yttre underhåll*	957 315	261 024
Till fond för yttre underhåll**	-207 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 847 545	1 962 677

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 450 436,00
Årets resultat	<u>1 097 229,28</u>
Balanseras i ny räkning	8 547 665,28

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 719 993	6 563 675
Summa rörelsens intäkter		6 719 993	6 563 675
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 272 206	-3 191 108
Planerat underhåll		-957 315	-261 024
Övriga externa kostnader	3	-410 328	-382 401
Personalkostnader och arvoden	4	-325 212	-299 282
Avskrivningar		-606 314	-529 062
Summa rörelsens kostnader		-5 571 375	-4 662 877
Rörelseresultat		1 148 618	1 900 798
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 411	5 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 799	-55 130
Summa finansiella poster		-51 388	-49 146
Resultat efter finansiella poster		1 097 230	1 851 652
Årets resultat		1 097 230	1 851 653

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 820 987	14 109 728
Pågående nyanläggningar		259 876	912 627
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 080 863	15 022 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 081 363	15 022 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 336	2 987
Övriga fordringar	7	17 303	10 708
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 745 864	4 828 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 950	44 316
Summa kortfristiga fordringar		3 810 453	4 886 096
Summa omsättningstillgångar		3 810 453	4 886 096
SUMMA TILLGÅNGAR		19 891 816	19 908 951

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		4 865 737	5 616 053
Summa bundet eget kapital		5 317 537	6 067 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 450 436	4 848 468
Årets resultat		1 097 230	1 851 653
Summa fritt eget kapital		8 547 666	6 700 121
Summa eget kapital		13 865 203	12 767 974
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	-
Summa långfristiga skulder		2 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 175 095	5 433 415
Leverantörsskulder		174 459	1 045 847
Skatteskulder		18 356	11 492
Övriga skulder	10	14 218	14 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	644 485	636 195
Summa kortfristiga skulder		4 026 613	7 140 977
Summa skulder		6 026 613	7 140 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 891 816	19 908 951

12

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).

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnader

%

1,95

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.

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, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning 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 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	6 315 736	6 191 867
Hyrer	336 985	326 410
Hyresbortfall	-8 140	-8 080
	<u>6 644 581</u>	<u>6 510 197</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	75 412	53 478
	<u>75 412</u>	<u>53 478</u>
Summa	6 719 993	6 563 675

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	227 756	223 252
Uppvärmning	774 903	806 235
Vatten	276 640	254 887
Renhållning	224 067	199 940
Löpande underhåll	442 706	390 466
Fastighetsservice	918 599	924 511
Fastighetsförsäkring	123 691	118 510
Kommunikation	66 586	62 914
Fastighetsavgift/-skatt	217 258	210 393
Summa	3 272 206	3 191 108

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift	217 258	210 393
Summa	217 258	210 393

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För Brf Ängslyckan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet 1377 kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	3 500	2 800
Kontorsmaterial	3 578	4 129
Förvaltningskostnader	290 973	279 644
Lagsökningskostnader	272	3 667
Advokatkostnader	14 488	13 063
Arvode extern revisor	-	12 975
Medlemsavgifter	97 517	66 123
Summa	410 328	382 401

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	18 200	
Styrelsearvoden	94 600	83 700
Vicevärdsarvoden	150 588	141 108
Arvode föreningsvald revisor	4 730	4 650
Arvode valberedning	13 950	20 150
Sociala kostnader	43 144	49 674
Summa	325 212	299 282

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 2 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 746 819	28 746 819
Årets investeringar tak	2 317 573	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 064 392	28 746 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 960 091	-14 431 030
Årets avskrivningar	-606 314	-529 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 566 405	-14 960 092
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	15 820 987	14 109 727
varav byggnader	15 757 863	13 786 728
varav mark	323 000	323 000

Föreningen skriver av på byggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3) samt om- och tillbyggnader.

Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	912 627	-
Årets anskaffningar tak	1 404 946	912 627
Överfört till byggnader	-2 317 573	-
Årets anskaffningar renovering entrétrappor	259 876	-
Vid årets slut	259 876	912 627

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	72 000 000	39 000 000	111 000 000
Hyreshus lokaler	1 251 000	1 612 000	2 863 000
Summa	73 251 000	40 612 000	113 863 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	17 303	10 708
Summa	17 303	10 708

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta HSB avräkning	2 049	4 423
Fastighetsförsäkring sep-dec	41 901	39 893
Summa	43 950	44 316

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek AB	1,00%	2020-09-22	2020-09-22	1 533 380	1 600 040
Stadshypotek AB	1,00%	2020-09-22	2020-09-22	1 516 715	1 583 375
Stadshypotek AB	0,80%	2025-07-30	2025-07-30	2 125 000	2 250 000
Summa				5 175 095	5 433 415

varav kortfristig del 3 175 095 5 433 415

varav långfristig del 2 000 000 -

Föreningens alla lån förfaller inom ett år och därför är de att betrakta som kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering kommer föreningens låneskuld vara 3 878 495 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 10 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 918	4 728
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 300	9 300
Summa	14 218	14 028

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Fjärrvärme	15 000	15 000
Elhandel	18 000	19 000
Arvode BoRevision	-	12 975
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	57 344	55 664
Räntekostnader lån	7 682	7 915
Förutbetalda avgifter och hyror	546 459	525 641
Summa	644 485	636 195

Underskrifter

Helsingborg, 2020-10-12



Dragan Mihajlovic



Sven-Erik Palm



Bo Persson



Christina McGee



Lisbeth Hallberg



Cecilia Lindh



Robert Miroslavic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-05.



Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 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 uppger, 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. 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.

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 Ångslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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.

Helsingborg den 05/11 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Hansson
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.

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.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne