

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Bagargården

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 Bagargården i Helsingborg, 716406-8855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ryssland Norra 31, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Södra Tvärgatan 1-7, Hantverkaregatan 19-25 samt 27 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 974 kvm och 13 förråd till uthyrning med en totalyta på 89 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	1 st
2 rum och kök:	28 st
3 rum och kök:	84 st
4 rum och kök:	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar

- Utemiljön år 2012.
- Fönsterbyte år 2015.
- Passagesystem och porttelefoni år 2016.
- Hissar 2018, 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne 2020-01-21. Underhålls- och investeringsplan är uppdaterad våren 2020.

Lekplatsbesiktning har också utförts och åtgärder avseende bl.a.dagvattenbrunn är utförda.

Utfört underhåll under året:

- Underhåll av golv i källare och miljöhus.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- Modernisering av ytterligare två hissar pågår, Hantverkargatan 19 och södra Tvärgatan 1.

Förväntad utveckling:

- Modernisering hissar slutförs år 2020/2021.
- Byte av expansionskärl, underhållsspolning, nytt porttelefonisystem 2020/2021.
- Rensning och injustering och ventilation och energiåtervinning 2025/2026.
- Takåtgärder 2025/2026.
- Kompletterande cykelparkering under tak planeras.
- Renovering av bastu skjuts framåt. *IK*

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 604 561 kr, jämfört med 1 981 362 kr förra året.
Övriga intäkter var högre föregående år då det förekom bl.a. ersättningar från försäkringsskador.
Driftskostnaderna är högre se vidare not 2.

Nedlagda kostnader för hissrenovering uppgår till 222 048 kr per 2020-08-31. Beräknad kostnad för pågående hissrenovering är ca 500 000 kr- 600 000 kr.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2020.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Ingela Andersson, ordförande
Katharina Klintbo, sekreterare
Sören Sava
Jan Johansson
Johan Norrback

Föreningsvald revisor har varit Tony Henningsson med Enver Kafedzic som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Information och aktiviteter:

- Föreningen har haft 6 trädgårdskvällar som avslutats med lättare förtäring. De som deltagit regelbundet i denna aktivitet kommer att bjudas på sedvanlig middag med trevlig samvaro.
- Haft ett höstmöte. En sommaraktivitet i form av en kräftfest som avhölls utomhus med coronaavstånd.
- Information till alla medlemmar har utgått regelbundet.
- Alla nya medlemmar får besök av styrelsen.

Mål:

- Att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i kommunen ytterligare, genom aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga invånare i kommunen, liksom mäklare och kreditinstitut.
- Att aktivt delta i och stödja utvecklingen av Söder som stadsdel.
- Öka trivseln och därmed överlåtelsevärdet genom fortsatt aktivt arbete med frågor kring trygghet, trivsel, trädgård, utemiljö och det första intrycket.
- Genom att alltid ha miljöaspekten i åtanke vid inköp och upphandling arbetar vi aktivt för att minska vår klimatpåverkan.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tid, vilket innebär kontinuerlig bevakning av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll, driftsoptimering samt arbeta med prognoser och simulering, samt översyn av betalningsströmmar.

Övrigt:

Städavtalet har ändrats för att utöka städet i allmänna källarutrymmen. *AC*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 12 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 151 st, varav 120 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 434	6 416	6 373	6 350
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 605	1 981	1 010	1 189
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 634	1 953	1 584	2 039
Soliditet (%)	53 %	50 %	45 %	41 %
Årsavgift (kr/kvm)	643	643	636	636
Drift (kr/kvm)	240	223	237	198
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	114	110		
Lån (kr/kvm)	2 093	2 254	2 495	2 770
Räntekänslighet** %	3,3 %	3,5 %		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 664	17 642	16 328	16 336

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

**Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 744 300	294 700	4 039 303	15 054 859	1 981 362
Disposition enligt stämmobeslut				1 981 362	-1 981 362
Till fond för yttre underhåll			377 000	-377 000	
Från fond för yttre underhåll			-406 634	406 634	
Årets resultat					1 604 561
Vid årets slut	1 744 300	294 700	4 009 669	17 065 855	1 604 561

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 065 855,00
Årets resultat	<u>1 604 561,44</u>
Balanseras i ny räkning	18 670 416,44

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 433 758	6 416 294
Övriga rörelseintäkter		81 805	235 014
Summa rörelsens intäkter		6 515 563	6 651 308
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 415 504	-2 223 665
Planerat underhåll		-406 634	-341 617
Övriga externa kostnader	3	-293 956	-271 399
Personalkostnader och arvoden	4	-204 481	-216 451
Avskrivningar		-1 285 003	-1 282 332
Summa rörelsens kostnader		-4 605 578	-4 335 464
Rörelseresultat		1 909 985	2 315 844
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		588	2 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 012	-337 032
Summa finansiella poster		-305 424	-334 482
Resultat efter finansiella poster		1 604 561	1 981 362
Årets resultat		1 604 561	1 981 362

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 227 045	44 485 794
Pågående nyanläggningar	6	222 048	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 597	33 334
Summa materiella anläggningstillgångar		43 472 690	44 519 128
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 473 190	44 519 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 936	8 546
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 960 160	1 777 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 304	41 824
Summa kortfristiga fordringar		3 011 400	1 827 759
<i>Kassa och bank</i>		21 500	17 530
Summa omsättningstillgångar		3 032 900	1 845 289
SUMMA TILLGÅNGAR		46 506 090	46 364 917

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 744 300	1 744 300
Upplåtelseavgifter		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		4 009 669	4 039 303
Summa bundet eget kapital		6 048 669	6 078 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 065 855	15 054 859
Årets resultat		1 604 561	1 981 362
Summa fritt eget kapital		18 670 416	17 036 221
Summa eget kapital		24 719 085	23 114 524
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 848 849	20 897 849
Summa långfristiga skulder		13 848 849	20 897 849
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 209 000	1 585 000
Leverantörsskulder		174 243	139 468
Aktuella skatteskulder		17 955	14 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 958	613 981
Summa kortfristiga skulder		7 938 156	2 352 544
Summa skulder		21 787 005	23 250 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 506 090	46 364 917

K

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,05 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 413 184	6 392 322
Hyror	20 574	23 972
	<u>6 433 758</u>	<u>6 416 294</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	60 736	57 486
Övriga intäkter	21 069	177 528
	<u>81 805</u>	<u>235 014</u>
Summa	6 515 563	6 651 308

Övriga avgifter avser bla. avgifter för andrahandsuthyrning.
Övriga intäkter fg år avser ersättningar för försäkringsärenden.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	334 427	298 077
Uppvärmning	490 009	506 618
Vatten	320 002	297 957
Renhållning	127 675	91 835
Löpande underhåll	484 255	468 376
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	285 746	200 161
Fastighetsförsäkring	124 882	119 649
Kommunikation	68 743	67 728
Fastighetsavgift/-skatt	179 765	173 264
Summa	2 415 504	2 223 665

Från och med april 2019 köper föreningen fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	1 300	2 000
Kontorsmaterial	3 129	8 400
Förvaltningskostnader	182 369	188 628
Lagsökningskostnader	98	-
Arvode extern revisor	12 000	11 688
Medlemsverksamhet	95 060	60 683
Summa	293 956	271 399

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Övriga ersättningar för utfört arbete	28 860	20 920
Styrelse	115 281	112 000
Ersättning utöver styrelsearbete	21 728	43 920
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Valberedning	4 500	4 500
Sociala kostnader	30 612	31 611
Summa	204 481	216 451

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	60 689 370	59 357 495
Årets investeringar, hissar	-	1 331 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	60 689 370	60 689 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 381 576	-19 122 827
Årets avskrivningar	-1 258 749	-1 258 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 640 325	-20 381 576
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående redovisat värde	43 227 045	44 485 794
varav byggnader	39 049 045	40 307 794
varav mark	4 178 000	4 178 000

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärde ingår tidigare erhållna skyddsrumsbidrag på 720 901 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	88 000 000	44 000 000	132 000 000
Hyreshus lokaler	114 000		114 000
Summa	88 114 000	44 000 000	132 114 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	-	652 375
Årets anskaffningar, hissar	222 048	679 500
Överfört till byggnader	-	-1 331 875
Vid årets slut	222 048	-

K

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	245 047	245 047
Årets anskaffningar	16 518	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 565	245 047
Ingående ackumulerade avskrivningar	-211 713	-188 130
Årets avskrivningar	-26 255	-23 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 968	-211 713
Utgående redovisat värde	23 597	33 334

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek AB	1,35 %	2021-12-30	2021-12-30	1 472 500	1 712 500
Stadshypotek AB	1,21 %	2023-03-01	2023-03-01	1 675 028	1 975 028
Swedbank Hypotek AB	1,68 %	2020-12-08	2020-12-08	2 450 000	2 850 000
Stadshypotek AB	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	781 250	906 250
Nordea Hypotek AB	1,35 %	2021-03-17	2021-03-17	3 834 000	3 934 000
Stadshypotek AB	1,18 %	2022-03-30	2022-03-30	5 565 071	5 665 071
Stadshypotek AB	1,61 %	2023-10-30	2023-10-30	5 280 000	5 440 000
Summa				21 057 849	22 482 849
varav kortfristig del				7 209 000	1 585 000
varav långfristig del				13 848 849	20 897 849

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 14 Mkr med nuvarande planmässiga amortering.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 410 000	50 410 000

Underskrifter

Helsingborg, 18-11 - 2020



Ingela Andersson



Katharina Klintbo



Sören Sava



Jan Johansson



Johan Norrback

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/12-2020



Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagargården i Helsingborg, org.nr. 716406-8855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagargården 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bagargården 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 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.

Helsingborg den 14/12 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Henningsson
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