

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen

Bruksgatan 14

i Helsingborg



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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Bruksgatan 14, org.nr 769616-8090, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2009.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Unionen 24, i vilken man upplåter lägenheter och ingår i en tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Bruksgatan 14.

Föreningen har 16 bostadslägenheter med en totalyta om 1 445 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök: 1 st
3 rum & kök: 15 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En större fastighetsbesiktning har gjorts under våren 2019 av Stenberg Bygg AB. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året. Utbyte av alla glödlampor till LED lampor pågår i föreningen.

Kommande större åtgärder inom de närmsta 5 - 10 åren:

- byte träpaneler på fasaden
- byte trätrall på takterass och andra våningen

Årets resultat uppgår till - 283 814 kr, föregående år var motsvarande - 220 661 kr. Det negativa resultatet beror till största delen på ändrade avskrivningsregler 2014.

Medlemsinformation

Den 1 Januari hade föreningen 26 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 26 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Jessica Hörqvist, ordförande

Kjell-Åke Fyrgård

Johannes Lunner

Torbjörn Svensson

Revisor har varit Per-Erik Gillberg, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Föreningens mål är att bibehålla och försöka öka värdet på lägenheterna och även göra föreningen så attraktiv som möjligt. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att hålla kostnaderna nere och hålla avgifterna på en jämn nivå genom långsiktig planering och amortera på lånen där möjlighet ges.

Målen ska omsättas genom att styrelsen fortsätter att arbeta med att förbättra och hålla fastigheten och dess omgivning i gott skick. Ett sätt att hålla kostnaderna nere är att försöka involvera så många medlemmar som möjligt i föreningen.

Per 1 april sänktes avgifterna med 6 %. Detta har varit möjligt då medlemmarna hjälper till med det löpande underhållet i fastigheten.

Styrelsen har beslutat att inte justera avgifterna per 1 januari 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	873	914	938	963
Årets resultat, tkr	-284	-221	-136	-99
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-295	-230	-188	-181
Soliditet (%)	80	80	80	80
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	595	633	649	666
Driftskostnader, kr/kvm	332	299	275	269
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	114	143	-	-
Lån, kr/kvm	8 320	8 487	8 583	8 680
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	32 860	32 800	36 641

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

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett.

Ek

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	50 355 000		587 662	-1 286 175	-220 661
Disposition enligt stämmobeslut				-220 661	220 661
Från fond för yttre underhåll			-49 000	49 000	
Disposition enligt stämmobeslut			60 000	-60 000	
Årets resultat					-283 814
Vid årets slut	50 355 000		598 662	-1 517 836	-283 814

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-283 814	-220 661
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	49 000	51 074
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-60 000	-60 000
Resultat efter disposition av underhåll	-294 814	-229 587

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 517 836,00
Årets resultat	-283 813,42
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 801 649,42

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

124

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	873 273	914 448
Övriga rörelseintäkter	2	59 373	45 367
Summa rörelseintäkter		932 646	959 815
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-480 042	-431 468
Övriga externa kostnader	4	-73 361	-72 741
Personalkostnader och arvoden	5	-31 370	-31 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 312	-504 312
Summa rörelsekostnader		-1 089 085	-1 040 171
Rörelseresultat		-156 439	-80 356
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 374	-140 305
Summa finansiella poster		-127 374	-140 305
Resultat efter finansiella poster		-283 813	-220 661
Resultat före skatt		-283 813	-220 661
Årets resultat		-283 814	-220 661

Ed

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		59 874 816	60 375 462
Inventarier, verktyg och installationer		-	3 666
Summa materiella anläggningstillgångar		59 874 816	60 379 128
Summa anläggningstillgångar		59 874 816	60 379 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 210	10 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 054	63 026
Summa kortfristiga fordringar		73 264	73 933
<i>Kassa och bank</i>	7	1 420 151	1 429 201
Summa omsättningstillgångar		1 493 415	1 503 134
SUMMA TILLGÅNGAR		61 368 231	61 882 262

8/3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		50 355 000	50 355 000
Fond för yttre underhåll		598 662	587 662
Summa bundet eget kapital		50 953 662	50 942 662
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 517 836	-1 286 174
Årets resultat		-283 814	-220 661
Summa fritt eget kapital		-1 801 650	-1 506 835
Summa eget kapital		49 152 012	49 435 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 788 400	7 823 800
Summa långfristiga skulder		3 788 400	7 823 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 234 600	4 439 200
Leverantörsskulder		31 043	57 644
Aktuella skatteskulder		33 872	21 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 304	104 079
Summa kortfristiga skulder		8 427 819	4 622 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 368 231	61 882 262

Handwritten signature

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en annuitets plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Rak	120 år
-Om/tillbyggnad	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

PEL

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	873 273	914 448
Summa	873 273	914 448

Årsavgifterna har sänkt med 6 % per 1 april.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter	59 373	45 367
Summa	59 373	45 367

Den största delen av övriga intäkter avser intäkter för värme och V/A.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi (från 2020 är el & värme sammanslaget)	121 577	50 419
Uppvärmning	-	115 854
Vatten	42 795	40 585
Renhållning	55 020	50 430
Fastighetsservice	41 014	37 650
Försäkring	17 659	16 811
Kommunikation	5 439	5 364
Löpande underhåll	124 674	52 265
Planerat underhåll	49 000	51 074
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 864	11 016
Summa	480 042	431 468

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Juridiska kostnader	1 250	-
Förvaltningskostnader	59 609	60 719
Arvode extern revisor	11 198	11 227
Övriga externa kostnader	1 304	795
Summa	73 361	72 741

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 370	6 650
Summa	31 370	31 650

Arvodet betalas ut en gång per år och gäller från juni-juni.

164

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 645 311	57 645 311
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 645 311	57 645 311
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 183 712	-2 683 065
Årets avskrivningar	-500 646	-500 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 684 358	-3 183 711
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 913 863	5 913 863
Utgående redovisat värde byggnader och mark	59 874 816	60 375 463

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

I avskrivningarna ingår avskrivningar för nytt passagesystem (2017) med 5 917 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	23 800 000	12 800 000	36 600 000
Summa	23 800 000	12 800 000	36 600 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 330	18 330
Årets anskaffningar	-	-
Årets utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 330	18 330
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 664	-10 998
Årets avskrivningar	-3 666	-3 666
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 330	-14 664
Utgående redovisat värde	-	3 666

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank (penningmarknadskonto)	1 420 151	1 429 201
Summa	1 420 151	1 429 201

Bd

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB	1,44%	2022-04-30	2022-04-30	3 888 400	3 988 400
Stadshypotek AB	1,06%	2021-06-01	2021-06-01	3 935 400	3 935 400
Stadshypotek AB	0,59%	2021-06-30	2021-06-30	2 130 000	2 170 000
Stadshypotek AB	0,52%	2021-06-30	2021-06-30	2 069 200	2 169 200
Summa				12 023 000	12 263 000
Avgår kortfristig del				-8 234 600	-4 439 200
Varav långfristig del				3 788 400	7 823 800

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 11 323 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	13 466 000	13 466 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 466 000	13 466 000

PE

Underskrifter

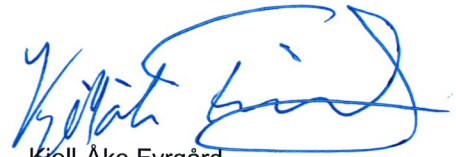
Helsingborg, 2021-05-03.



Jessica Hörqvist



Torbjörn Svensson



Kjell-Åke Fyrgård



Johannes Lunner

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05.



Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bruksgatan 14, org.nr. 769616-8090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bruksgatan 14 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bruksgatan 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 5/5 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
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.

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. 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