

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Kjellstorp

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, 743000-3181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Ernst 1-2 samt Erling 2, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna ligger på Dalhemsvägen 17 A-D, 19 A-C till 41 A-C, 43 A-D samt 45 A-C till 61 A-C. Inflyttning skedde under år 1971.

Föreningen har 338 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 23 818 kvm och förråd på totalt 675 kvm. Föreningen har även 156 garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rum och kök:	54 st
2 Rum och kök:	114 st
3 Rum och kök:	134 st
4 Rum och kök:	36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 20 april av besiktningsman från HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har föreningen genomfört utredningar inför stambyte och badrumsrenovering. För de närmsta åren fokuserar styrelsen på slutförande av detta projekt.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 7 256 000 kr, jämfört med cirka 5 263 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på högre intäkter på grund av avgiftshöjning och tilläggsavgift för balkonger (se not 1) för helåret samt lägre kostnad för planerat underhåll.

Under året har föreningen köpt en bostadsrätt i föreningen. Denna överläts till ny bostadsrättshavare den 1 september 2020.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5 % den 1 januari 2021.



Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	7 255 701	5 263 179
Från fond för yttre underhåll*	1 697 768	3 014 314
Till fond för yttre underhåll**	-1 500 000	-1 500 000
Resultat efter disposition av underhåll	7 453 469	6 777 493

* 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	31 351 341
Årets resultat	7 255 701
Balanseras i ny räkning	38 607 042

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



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	55 570 297	57 565 440
Pågående nyanläggningar	6	44 988 286	42 944 983
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		100 558 583	100 510 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		100 559 083	100 510 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 894	43 924
Övriga fordringar	9	587 341	77 334
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		8 912 259	5 313 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 720	150 178
Summa kortfristiga fordringar		9 669 214	5 585 265
<i>Kassa och bank</i>	10	48 011	83 284
Summa omsättningstillgångar		9 717 225	5 668 549
SUMMA TILLGÅNGAR		110 276 308	106 179 472

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	2,10 %

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 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	27 563	39 900
Styrelse	161 386	120 900
Ersättning utöver styrelsearbete	51 800	64 663
Milersättning	-	479
Vicevärd	72 000	72 000
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Valberedning	10 000	10 000
Sociala kostnader	58 124	55 283
Summa	387 873	370 225

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 2,5 inkomstbasbelopp. Detta arvode utbetalas två gånger per år och utbetalning görs inte per räkenskapsår. Årets styrelsearvode avser juli till och med december år 2019 samt januari till och med juni år 2020.

Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 175 kr per timme (högst 75 000 kr per år för hela styrelsen). Föreningsvald revisor arvoderades med 7 000 kr och valberedning med 10 000 kr.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	95 165 260	95 165 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	95 165 260	95 165 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 251 522	-37 256 378
Årets avskrivningar	-1 995 144	-1 995 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 246 666	-39 251 523
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående redovisat värde	55 570 297	57 565 440
varav byggnader	53 918 594	55 913 737
varav mark	1 651 703	1 651 703

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelat avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingår passagesystem (2011), råttskydd (2011), garage (2009), postboxar (2008), passagesystem tvättstugor (2007), källarståldörrar (2007), ombyggnad kvartershus (2007), ombyggnad entréer (2007), ombyggnad infarter (2006), vattenledning (2005), utemiljö (2005), kulvertledning (2004), miljöhus (1998 & 1993), garage (1989), källarförråd (1977) och kabel-TV (1977).

Därefter har föreningen tilläggsisolerat vindar (2016), bytt ventilation (2017) och installerat passagesystem (2018).

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handelsbanken	48 011	83 284
Summa	48 011	83 284

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,28 %	2021-06-30	2021-06-30	3 029 200	3 301 200
Stadshypotek	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	3 955 000	4 165 000
Swedbank Hypotek	1,25 %	2027-10-25	2027-10-25	5 010 000	5 220 000
Stadshypotek	1,07 %	2021-09-30	2021-09-30	3 312 500	3 616 500
Stadshypotek	1,17 %	2028-06-01	2028-06-01	3 200 000	3 360 000
Stadshypotek	1,80 %	2023-10-30	2023-10-30	9 083 700	9 416 900
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	2022-10-30	5 100 000	5 220 000
Stadshypotek	1,65 %	2023-01-30	2023-01-30	9 167 000	9 500 200
Stadshypotek	1,14 %	2022-03-30	2022-03-30	5 704 729	6 064 729
Stadshypotek	1,14 %	2022-03-30	2022-03-30	9 250 300	9 583 500
Stadshypotek	0,99 %	2025-06-01	2025-06-01	9 266 800	9 666 800
Summa				66 079 229	69 114 829

varav kortfristig del 5 822 800 20 459 900

varav långfristig del 60 256 429 48 654 929

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 51 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	72 690 600	72 690 600
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	72 690 600	72 690 600

Not 12 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3 539	4 979
Handpenning	72 000	56 832
Summa	75 539	61 811

Handpenning gäller av föreningen ägd lägenhet som överläts till ny bostadsrättshavare den 1 september 2020.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, org.nr. 743000-3181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

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.