

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Kjellstorp

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 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.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 januari 2020.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Helena Numminen (ordförande), Mats Fivelsdal, Mikael Lihner, Bodil Alm och Tomas Ivarsson. Revisorer har varit Dejan Nikolic med Jan Hansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 413. 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)	22 487	21 509	19 922	18 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 256	5 263	4 512	4 689
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	7 453	6 777	4 362	4 322
Soliditet (%)	38 %	32 %	27 %	35 %
Årsavgift (kr/kvm)	862	837	813	789
Drift (kr/kvm)	404	383	408	382
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	156	163	170	163
Lån (kr/kvm)	2 698	2 822	2 939	1 748
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 202	10 980	11 637	9 853

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Notera att för 284 lägenheter tar föreningen ut extra avgift på 390 kr per månad för utbyggnad och inglasning av balkonger.

Drift, energi och lån per kvm utgår från totalytan på 24 493 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Ej upplåtna bostadsrätter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	869 000	-1 600	2 151 615	25 890 395	5 263 179
Disposition enligt stämmobeslut				5 263 179	-5 263 179
Till fond för yttre underhåll			1 500 000	-1 500 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 697 768	1 697 767	
Årets resultat					7 255 701
Vid årets slut	869 000	-1 600	1 953 847	31 351 341	7 255 701



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.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		22 487 263	21 508 660
Övriga rörelseintäkter		569 008	404 765
Summa rörelsens intäkter		23 056 271	21 913 425
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-9 892 007	-9 389 271
Planerat underhåll		-1 697 768	-3 014 314
Övriga externa kostnader	3	-927 237	-857 729
Personalkostnader och arvoden	4	-387 873	-370 225
Avskrivningar		-1 995 144	-2 012 729
Summa rörelsens kostnader		-14 900 029	-15 644 268
Rörelseresultat		8 156 242	6 269 157
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 304	13 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 845	-1 019 082
Summa finansiella poster		-900 541	-1 005 978
Resultat efter finansiella poster		7 255 701	5 263 179
Årets resultat		7 255 701	5 263 179

95

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
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



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		869 000	869 000
Fond för yttre underhåll		1 953 847	2 151 615
Ej upplåtna bostadsrätter		-1 600	-1 600
Summa bundet eget kapital		2 821 247	3 019 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		31 351 341	25 890 395
Årets resultat		7 255 701	5 263 179
Summa fritt eget kapital		38 607 042	31 153 574
Summa eget kapital		41 428 289	34 172 589
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	60 256 429	48 654 929
Summa långfristiga skulder		60 256 429	48 654 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 822 800	20 459 900
Leverantörsskulder		769 998	984 732
Aktuella skatteskulder		48 866	31 290
Övriga skulder	12	75 539	61 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 874 387	1 814 223
Summa kortfristiga skulder		8 591 590	23 351 956
Summa skulder		68 848 019	72 006 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 276 308	106 179 474

CB

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 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	20 336 961	19 749 880
Årsavgiftsbortfall	-29 760	-
Balkongtillägg	1 329 120	889 590
Hyror	850 942	869 190
	<u>22 487 263</u>	<u>21 508 660</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	92 540	94 180
Övriga intäkter	476 468	310 585
	<u>569 008</u>	<u>404 765</u>
Summa	23 056 271	21 913 425

Den 1 januari 2020 höjdes avgifterna med 3 %. Årsavgiftsbortfall avser lägenhet som föreningen har ägt sedan tvåångsförsäljning. Sedan 1 januari 2019 tas tilläggsavgift ut för utbyggnad och inglasning av balkong med 390 kr per månad och lägenhet (284 lägenheter). Övriga avgifter avser främst andrahandsuthyrningar och övriga intäkter avser främst försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	518 365	538 393
Uppvärmning	2 367 051	2 536 591
Vatten	930 452	927 113
Renhållning	411 911	333 644
Löpande underhåll	1 488 287	1 228 405
Fastighetsservice	2 730 948	2 735 852
Fastighetsförsäkring	293 018	292 935
Kommunikation	604 962	266 902
Fastighetsavgift/-skatt	547 013	529 436
Summa	9 892 007	9 389 271

Kostnaden för kommunikation har ökat då föreningen sedan juni 2019 har ett nytt avtal med Comhem avseende bredband, TV och telefoni.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningskostnader	566 965	536 274
Förluster på fordringar	60 986	-
Juridiska kostnader	122 408	161 625
Arvode extern revisor	-	22 725
Medlemsverksamhet	176 878	137 105
Summa	927 237	857 729

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, administrativa tjänster utöver avtal, kostnader för stämma/styrelsemöten och diverse inköp. Förluster på fordringar avser bostadsrättshavares kvarvarande skuld efter försäljning.

BoRevision kommer från och med år 2020 debitera för nedlagd tid, vilket innebär att kostnaden från och med i år inte bokas upp.

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 komponentindelad 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).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	180 000 000	65 000 000	245 000 000
Hyreshus lokaler	2 684 000	2 949 000	5 633 000
Tomtmark	-	1 920 000	1 920 000
Summa	182 684 000	69 869 000	252 553 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	42 944 983	34 446 685
Årets anskaffningar	2 043 303	8 498 298
Vid årets slut	44 988 286	42 944 983

Nedlagda kostnader pågående nyanläggning

	2019-09-01- 2020-08-31
Stambyte	2 083 987
Balkonger	42 904 299
Summa	44 988 286

Projektering inför stambyte har påbörjats. Slutkostnad och datum är i nuläget oklart. Balkongprojektet kostnadsförs år 2021. Beräknad slutkostnad är cirka 43 miljoner kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	195 207	195 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 207	195 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 207	-177 623
Årets avskrivningar	-	-17 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 207	-195 207
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	91 341	77 334
Köp av lägenhet	496 000	-
Summa	587 341	77 334

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

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.



Underskrifter

Helsingborg, 20 - 11 - 11 .

Helena Numminen

Mats Fivelsdal

Mikael Lihner

Bodil Alm

Tomas Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17-11-2020

Dejan Nikolic
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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. Risker 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 Kjellstorp i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 17/11-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dejan Nikolic
Av föreningen vald revisor

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.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne