

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Klostret

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 Klostret i Helsingborg, 743000-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Klostret 22 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adressen är Mäster Ernsts gata 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 327,5 m² samt en hyresrättslokal om totalt 42 m². Totalrenovering skedde av fastigheten 1989.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 15 st
- 2 rum & kök, 20 st
- 3 rum & kök, 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har tillsammans med representant från HSB Skåne besiktigt fastigheten, 2020-01-16.

Resultatet av besiktningen visar på att huset är i gott skick och att föreningen följer underhållsplanen. Byte av utebelysningen och omläggning av betongplattor är dock i behov att tidigareläggas jämfört med underhållsplanen.

Externbesiktning kommer att behöva göras av tak och fönster för att få en så bra plan som möjligt inför planerat underhåll 2025/26.

Underhållsplanen är uppdaterad.

Utfört underhåll under året:

- Radonmätning har utförts och uppvisar värden klart lägre än gällande gräns.
- Utebelysningen har bytts, samt kompletterande fasadbelysning har installerats.
- Betongplattorna har lagts om.
- Föreningens affärslokal har målats och ett nytt klinkergolv har lagts in efter en vattenskada.
- Värmepumpen är bytt.

Förväntad framtida underhåll:

- Vitvaror i tvättstugorna ska bytas inom de närmsta fem åren
- Inom fem till tio år planeras fönster, tak och fogar att bytas ut samt delar av balkongerna renoveras.



Ekonomi

Årets resultat uppgår till 79 948 kr, jämfört med 183 146 kr förra året. Det är framförallt kostnaderna för underhåll som är högre.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-05.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Patrik Erlandsson, ordförande

Eva Ahlström, vice ordförande

Bo Johansson, sekreterare

Manfred Bernborg, vice sekreterare

Suppleanter:

Joakim Östling

Helena Sundström

Torsten Wendt ålderman, har tyvärr avlidit under året.

I tur att avgå i styrelsen vid nästa ordinarie stämma är: Bo Johansson och Joakim Östling.

Revisorer har varit Gerd Hansson samt revisorssuppleant Midhat Lagumdzija, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Patrik Erlandsson med Eva Ahlström som suppleant.

Valberedning har varit Peter Svensson (sammanställande) och Christina Sundberg.

Studieorganisatör har varit Eva Ahlström.

Föreningen har HSB Nordvästra Skåne som totalförvaltare.

Styrelseaktiviteter i HSB regi

Föreningsträff, 2019-10-07, Patrik Erlandsson, Bo Johansson, Joakim Östling och Helena Sundström.

HSB:s årsstämma, 2019-12-10, Patrik Erlandsson.

HSB har erbjudit alternativa utbildningar digitalt p.g.a. COVID-19, som komplement till inställda kurser.

Traditionell julfest hölls 2019-12-05.

Medlemsinformation:

Löpande information bla. gällande medlemsträff till jul, sopsortering, tvättider och nycklar.

Annan väsentlig information:

Föreningen utnyttjar rätten enligt stadgan att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring, men alla medlemmar ska teckna en egen hemförsäkring.

Föreningen tillämpar tillsyn av lägenheten vid ägarbyte.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- att skapa ett tryggt och trivsamt boende.
- att hålla avgiften stabil för att kunna möta framtida underhåll.
- att utgöra en attraktiv förening på bostadsmarknaden.

Målen skall uppnås genom:

- att utföra, samt följa Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).
- att värna om ute- och inomhusmiljön.
- att ha en stabil förvaltning, med en aktiv och kontinuerlig översyn av ekonomin.
- att anordna gemensamma föreningsaktiviteter (har inte kunnat genomföras fullt ut pga COVID-19).

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 4 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 stycken, varav 46 stycken 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)	2 306	2 311	2 271	2 244
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	183	327	315
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	325	316	404	266
Soliditet (%)	31 %	30 %	29 %	27 %
Årsavgift (kr/kvm)	960	959	941	932
Drift (kr/kvm)	420	369	404	418
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	143	139		
Lån (kr/kvm)	5 631	5 859	6 048	6 218
Räntekänslighet* %	6 %	6,2 %		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	24 003	25 027	24 252	22 900

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 %

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	60 615		2 208 275	3 686 490	183 146
Disposition enligt stämmobeslut				183 146	-183 146
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll			-345 068	345 068	
Årets resultat					79 948
Vid årets slut	60 615		1 963 207	4 114 704	79 948

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 114 704,00
Årets resultat	79 947,57
Balanseras i ny räkning	4 194 651,57

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		2 306 392	2 311 394
Övriga rörelseintäkter		81 399	6 172
Summa rörelsens intäkter		2 387 791	2 317 566
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-995 475	-873 699
Planerat underhåll		-345 068	-257 440
Övriga externa kostnader	3	-166 777	-209 575
Personalkostnader och arvoden	4	-96 655	-93 217
Avskrivningar		-542 413	-542 413
Summa rörelsens kostnader		-2 146 388	-1 976 344
Rörelseresultat		241 403	341 222
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		631	2 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 086	-160 370
Summa finansiella poster		-161 455	-158 076
Resultat efter finansiella poster		79 948	183 146
Årets resultat		79 948	183 146

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	18 301 882	18 844 294
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 301 882	18 844 294
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	550	550
Summa finansiella anläggningstillgångar		550	550
Summa anläggningstillgångar		18 302 432	18 844 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 103	-
Övriga fordringar		5 265	5 247
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 771 430	1 481 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 775	12 642
Summa kortfristiga fordringar		1 804 573	1 499 494
Summa omsättningstillgångar		1 804 573	1 499 494
SUMMA TILLGÅNGAR		20 107 005	20 344 338

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		60 615	60 615
Fond för yttre underhåll		1 963 207	2 208 275
Summa bundet eget kapital		2 023 822	2 268 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 114 704	3 686 490
Årets resultat		79 948	183 146
Summa fritt eget kapital		4 194 652	3 869 636
Summa eget kapital		6 218 474	6 138 526
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 453 322	9 955 322
Summa långfristiga skulder		9 453 322	9 955 322
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 889 332	3 927 332
Leverantörsskulder		178 555	14 692
Aktuella skatteskulder		6 798	5 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 524	303 051
Summa kortfristiga skulder		4 435 209	4 250 490
Summa skulder		13 888 531	14 205 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 107 005	20 344 338

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	2,3 %
-------------	-------

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattnings. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 8 699 900 kr.

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	2 235 168	2 231 520
Hyror	71 224	79 874
	<u>2 306 392</u>	<u>2 311 394</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	6 256	6 172
Övriga intäkter	75 143	-
	<u>81 399</u>	<u>6 172</u>
Summa	2 387 791	2 317 566

Övriga intäkter avser bl.a. försäkringsersättningar.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	71 836	77 112
Uppvärmning	165 368	177 078
Vatten	101 261	75 291
Renhållning	37 994	26 771
Löpande underhåll	280 595	198 182
Fastighetsservice	159 610	144 114
Fastighetsförsäkring	34 170	32 739
Kommunikation	77 157	77 266
Fastighetsavgift/-skatt	67 484	65 146
Summa	995 475	873 699

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	1 750	1 800
Förvaltningskostnader	128 228	131 839
Kundfaktura som har krediterats	-	47 669
Juristkostnader	-	1 188
Arvode extern revisor	10 000	9 139
Medlemsverksamhet	26 799	17 940
Summa	166 777	209 575

Förvaltningskostnader: Här redovisas bl.a. både administrativ förvaltning och områdesförvaltning enligt avtal.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	64 400	59 999
Föreningsvald revisor	11 880	11 000
Valberedning	2 946	2 300
Sociala kostnader	17 429	19 918
Summa	96 655	93 217

Enligt stämmobeslut baseras styrelsearvoden på 1 inkomstbasbelopp som var 64 400 kr år 2019. Revisionsarvodet fastslogs till 20 % av ett inkomstbasbelopp, och valberedningsarvodet till 2 % av 1 inkomstbasbelopp per valberedare. Ovan arvoden baseras både på 2018 och 2019 års stämmobeslut.

Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 351 555	22 444 055
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	95 670	95 670
Årets investeringar, hissar	-	907 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 447 225	23 447 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 658 961	-4 116 548
Årets avskrivningar	-542 412	-542 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 201 373	-4 658 961
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående redovisat värde	18 301 882	18 844 294
varav byggnader	18 217 151	18 754 780
varav markanläggning	28 701	33 485
varav mark	56 030	56 030

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	26 000 000	23 600 000	49 600 000
Hyreshus lokaler	218 000	100 000	318 000
Summa	26 218 000	23 700 000	49 918 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Reso	50	50
Summa	550	550

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,12 %	2019-11-28	2019-11-28	-	1 762 000
Stadshypotek	1,14 %	2021-10-30	2021-10-30	1 872 399	2 052 399
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	3 717 923	3 789 923
Stadshypotek	1,44 %	2023-03-30	2023-03-30	1 907 500	1 947 500
Stadshypotek	0,64 %	2021-03-01	2021-03-01	1 803 332	1 843 332
Stadshypotek	1,35 %	2024-04-30	2024-04-30	2 367 500	2 487 500
Stadshypotek	0,78 %	2020-11-30	2020-11-30	1 674 000	
Summa				13 342 654	13 882 654
varav kortfristig del				3 889 332	3 927 332
varav långfristig del				9 453 322	9 955 322

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 inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 11 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 468 000	18 468 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 468 000	18 468 000

Underskrifter

Helsingborg, 2020-10-31



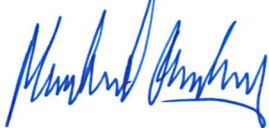
Patrik Erlandsson



Eva Ahlström

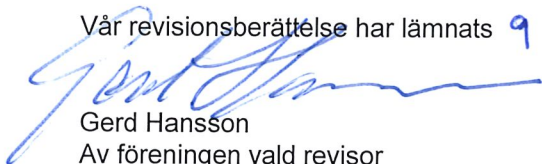


Bo Johansson



Manfred Bernborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 9-11-2020



Gerd Hansson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostret i Helsingborg, org.nr. 743000-1201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostret 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, 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 Klostret 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 tryggsätt.

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 9 / 11 - 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gerd Hansson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single page 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 blank 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne