

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Liljan

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 Liljan i Helsingborg, 743000-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen äger fastigheten Sländan 17 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades år 1944 enligt IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Adressen är: Buntmakaregatan 1-5 och Bjäregatan 3.

Föreningen har 41 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 050,5 m².

År 1997 har föreningen gjort stambyte.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 19 st
- 1 rum & pentry, 1 st
- 2 rum & kök, 18 st
- 3 rum & kök, 3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen.

Föreningen har inte uppdaterat sin underhållsplan men har kommer att göra det under våren 2021 då man kommer upprätta en ny underhållsplan man köpt av HSB Skåne.

Under året har följande underhållsåtgärder påbörjats:

-Byte av fönster och balkongdörrar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 558 146 kr. Förra året var resultatet 80 471 kr.

Föreningen har inga lån.

Årsavgiften höjdes senast med 1% 2020-10-01. *IL*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Tomas Asteman , ordförande
Andreas Bengtsson
Patricia Zembal
Suppleant: Hanna Andersson
Gustav Hedenborg

Revisorer har varit Johanna Ljungblom samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Information till medlemmarna har utgått vid behov.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att stärka föreningens identitet genom att behålla husets 40-tals karaktär samt att verka för ett på lång sikt gott boende med hög kvalitet och låga avgifter.
- Skapa god sammanhållning i föreningen.

Målen ska uppnås genom att arbeta med underhåll, underhållsplan och frågor kring trivsel och trygghet samt en så lång som möjligt optimering av driften utan att göra avkall på den övergripande målsättningen. Sammanhållning genom facebookside, gårdsfester och gemensamma aktiviteter

Utveckling av föreningens verksamhet, beslutat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och vid räkenskapsårets slut 61. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 678	1 671	1 671	1 654
Resultat efter finansiella poster (tkr)	558	80	813	353
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	487	280	754	491
Soliditet (%)	96%	86%	96%	86%
Årsavgift (kr/kvm)	817	809	809	801
Drift (kr/kvm)	395	483	259	330
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	194	268	-	-
Lån (kr/kvm)	-	-	-	137
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 429	17 446	16 262	17 563

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2050,5 kvm. 

Förändringar 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	35 185		436 028	3 266 264	80 471
Disposition enligt stämmobeslut				80 471	-80 471
Till fond för yttre underhåll			71 000	-71 000	
Årets resultat					558 146
Vid årets slut	35 185		507 028	3 275 735	558 146

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	558 146	80 471
Från fond för yttre underhåll*	-	299 719
Till fond för yttre underhåll**	-71 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	487 146	280 190

* 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	3 275 735,00
Årets resultat	558 145,14
Balanseras i ny räkning	3 833 880,14

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		1 677 895	1 671 451
Övriga rörelseintäkter		1 775	1 894
Summa rörelsens intäkter		1 679 670	1 673 345
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-810 710	-989 494
Planerat underhåll		-	-299 719
Övriga externa kostnader	3	-125 578	-120 113
Personalkostnader och arvoden	4	-104 677	-101 352
Avskrivningar		-81 592	-86 214
Summa rörelsens kostnader		-1 122 557	-1 596 892
Rörelseresultat		557 113	76 453
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 033	4 018
Summa finansiella poster		1 033	4 018
Resultat efter finansiella poster		558 146	80 471
Årets resultat		558 146	80 471

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 945 929	2 027 521
Pågående nyanläggningar		39 265	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 985 194	2 027 521
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 985 694	2 028 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		2 018	-
Övriga fordringar		19 894	15 893
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 546 698	2 340 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 228	12 463
Summa kortfristiga fordringar		2 578 838	2 368 551
Summa omsättningstillgångar		2 578 838	2 368 551
SUMMA TILLGÅNGAR		4 564 532	4 396 572

10

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		35 185	35 185
Fond för yttre underhåll		507 028	436 028
Summa bundet eget kapital		542 213	471 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 275 735	3 266 264
Årets resultat		558 146	80 471
Summa fritt eget kapital		3 833 881	3 346 735
Summa eget kapital		4 376 094	3 817 948
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 319	431 675
Aktuella skatteskulder		-	1 039
Övriga skulder		1 608	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	139 511	144 503
Summa kortfristiga skulder		188 438	578 624
Summa skulder		188 438	578 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 564 532	4 396 572

K

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,71 %

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. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning 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	1 674 767	1 659 576
Övriga avgifter	3 128	11 875
	<u>1 677 895</u>	<u>1 671 451</u>
Övriga Rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 775	1 894
Summa	1 679 670	1 673 345

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	42 698	42 811
Uppvärmning	267 090	399 384
Vatten	87 550	106 925
Renhållning	27 193	24 154
Löpande underhåll	64 047	94 107
Fastighetsservice	167 144	164 154
Fastighetsförsäkring	30 193	28 929
Kommunikation	71 396	72 574
Fastighetsavgift/-skatt	53 399	56 456
Summa	810 710	989 494

Under 2019 blev föreningen debiterad extra för fjärrvärmen eftersom det varit fel på mätaren. Extraditering avser perioden oktober 2017 - april 2019 och uppgår till 351 968 kr.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	2 225	1 400
Kontorsmaterial	1 176	2 133
Förvaltningskostnader	90 940	91 096
Lagsökningskostnader	800	-
Arvode extern revisor	9 500	9 138
Medlemsverksamhet	20 937	16 346
Summa	125 578	120 113

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvode	39 729	40 001
Ersättning utöver styrelsearvode	-	1 430
Vicevärd	48 000	42 000
Föreningsvald revisor	1 000	-
Valberedning	3 500	-
Övriga kostnader	-	2 400
Sociala kostnader	12 448	15 521
Summa	104 677	101 352

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 599 466	3 987 297
Årets investeringar	-	612 169
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 599 466	4 599 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 597 595	-2 511 382
Årets avskrivningar	-81 592	-86 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 679 187	-2 597 596
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 650	25 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 650	25 650
Utgående redovisat värde	1 945 929	2 027 520
varav byggnader	1 920 279	2 001 871
varav mark	25 650	25 650

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick värmeanläggning, kabel-TV och ombyggnad av vattenstammar. Föregående års investering avser nya fönster.

Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	-	272 986
Årets anskaffningar fönster	39 265	339 183
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-612 169
Vid årets slut	39 265	-

Årets anskaffningar avser kostnader för fönster, beräknad kostnad ca 5,4 miljoner.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	15 200 000	9 200 000	24 400 000
Summa	15 200 000	9 200 000	24 400 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta HSB avräkning	-	2 726
Fastighetsförsäkring	10 228	9 737
Summa	10 228	12 463

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	130 011	135 365
BoRevision	9 500	9 138
Summa	139 511	144 503

Underskrifter

Helsingborg, - - . 20210122



Tomas Asteman

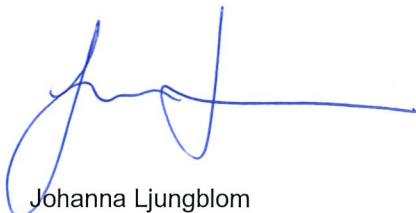


Andreas Bengtsson



Patricia Zembal

Vår revisionsberättelse har lämnats 08/02 - 2021



Johanna Ljungblom
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Helsingborg, org.nr. 743000-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan 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 uppger, 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.
- 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.
- 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.
- 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 Liljan 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 08 / 2 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Ljungblom
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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne