

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Margaretaplatsen

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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Margaretaplatzen i Helsingborg, org.nr 769612-9464, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Fastigheten har sitt säte i Helsingborg med adressen Persgatan 70-72. Föreningen äger fastigheten Näktergalen Södra 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter.

Inflyttning skedde år 2007. Föreningen har 22 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 963,5 kvm samt 22 garageplatser i källarplan. Föreningen har även en gästlägenhet.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum och kök: 6 st
- 3 rum och kök: 8 st
- 4 rum och kök: 6 st
- 5 rum och kök: 2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

Följande obligatoriska besiktningar har utförts under året: hissar, brandsäkerhet, OVK/ventilation, rökluckor/tak samt besiktning av maskindriven garageport.

Underhållsplan finns och uppdateras löpande vid varje styrelsemöte.

Genomförda större underhållsåtgärder under året:

- installation av laddstolpar i garage
- spolning av samtliga avlopp
- tvätt av yttermurarna
- målning av samtliga fönster våning 1 & 2

Fastigheten är i allmänt gott skick. För de närmsta tio åren planeras bland annat följande åtgärder:

- fortsatt målning av fönster och husets alla gemensamma ytor
- omputsning av delar av fasaden
- större reparationer av hissar samt ventilation

Årets resultat blev - 54 000 kr, jämfört med - 161 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev - 165 000 kr, jämfört med - 110 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste 10 åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen av likvida medel ca 1 078 000 kr. Se not 7.



Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har beslutat att inga avgiftshöjningar kommer att göras under det kommande verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Den 1 september 2019 hade föreningen 31 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 31 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2019.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Jan Johnsson, ordförande
Torsten Billing, vice ordförande
Britt Norberg, sekreterare
Gertrud Ekenberg
Olga Johansson

Suppleant: Marie Vigren

Revisorer

Revisorer har varit Leif Olofsson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

- föreningen har haft glöggmingel vid julgranen i december 2019
- i maj hade föreningen Coronaanpassad vårstädning
- föreningen har haft en golfaktivitet på Allerum GK i augusti
- föreningen har även haft en Coronaanpassad sommarfest utomhus (sponsrad av HSB NvS) i augusti

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att långsiktigt vara ett attraktivt boende för såväl nuvarande som framtida medlemmar. Detta ska uppnås genom att föra en öppen dialog mellan medlemmarna, ett bra underhåll av fastigheten och en kostnadseffektiv förvaltning.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 725	1 730	1 725	1 723
Årets resultat, tkr	-54	-161	-217	-451
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-165	-110	-247	-504
Soliditet (%)	76%	76%	76%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	741	741	741	721
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	348	410	374	416
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	146	138	-	-
Lån, kr/kvm	9 951	10 073	10 437	10 546
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	34 437	-	-	-

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

I driftskostnaderna ingår löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

* Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett.

Under räkenskapsåret har två överlåtelser skett.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	66 185 000		129 581	-1 760 127	-161 458
Disposition enligt stämmobeslut				-161 458	161 458
Från fond för yttre underhåll			-19 593	19 593	
Till fond för yttre underhåll			129 999	-130 000	
Årets resultat					-54 476
Vid årets slut	66 185 000		239 987	-2 031 992	-54 476

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	-54 476	-161 458
Från fond för yttre underhåll*	19 593	161 243
Till fond för yttre underhåll**	-130 000	-110 000
Resultat efter disposition av underhåll	-164 883	-110 215

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 031 992,00
Årets resultat	-54 476,57
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-2 086 468,57

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 725 190	1 729 520
Övriga rörelseintäkter	2	43 618	57 006
Summa rörelseintäkter		1 768 808	1 786 526
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-682 719	-805 228
Övriga externa kostnader	4	-134 494	-121 854
Personalkostnader och arvoden	5	-42 491	-30 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 491	-738 300
Summa rörelsekostnader		-1 613 195	-1 695 585
Rörelseresultat		155 613	90 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		252	1 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 342	-253 813
Summa finansiella poster		-210 090	-252 399
Resultat efter finansiella poster		-54 477	-161 458
Resultat före skatt		-54 477	-161 458
Årets resultat		-54 476	-161 458

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		83 023 762	83 701 299
Summa materiella anläggningstillgångar		83 023 762	83 701 299
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		83 024 262	83 701 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 077 665	862 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 022	9 639
Summa kortfristiga fordringar		1 086 687	872 464
Summa omsättningstillgångar		1 086 687	872 464
SUMMA TILLGÅNGAR		84 110 949	84 574 263



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>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		66 185 000	66 185 000
Fond för yttre underhåll		239 987	129 580
Summa bundet eget kapital		66 424 987	66 314 580
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 031 992	-1 760 127
Årets resultat		-54 476	-161 458
Summa ansamlad förlust		-2 086 468	-1 921 585
Summa eget kapital		64 338 519	64 392 995
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	19 318 000	12 440 500
Summa långfristiga skulder		19 318 000	12 440 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	225 000	7 337 500
Leverantörsskulder		28 085	167 787
Aktuella skatteskulder		4 697	4 883
Övriga skulder		14 380	10 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 268	220 548
Summa kortfristiga skulder		454 430	7 740 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 110 949	84 574 263

CB

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2015 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2007. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

CB

Not 1 Nettoomsättning

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 416 420	1 416 420
Hyror	308 770	313 100
Summa	1 725 190	1 729 520

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Övriga avgifter	37 752	37 752
Övriga intäkter	5 866	19 254
Summa	43 618	57 006

Övriga avgifter avser fast avgift till boende för bredband.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	81 061	70 549
Uppvärmning	161 789	161 421
Vatten	44 105	38 671
Renhållning	26 732	30 761
Fastighetsservice	93 136	77 546
Försäkring	26 628	25 511
Kommunikation	52 832	52 818
Löpande underhåll	126 764	123 066
Planerat underhåll	19 593	161 243
Fastighetsavgift/-skatt	50 078	63 642
Summa	682 718	805 228

Fastighetsavgift/-skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift	31 438	45 001
Fastighetsskatt	18 640	18 640
Summa	50 078	63 641

Från och med år 2013 betalar föreningen halv fastighetsavgift fram till och med 2017. Fastigheten är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För Margaretaplatsen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler. Halva fastighetsavgiften för 2018 belastades 2019 (14 707 kr). Fastighetsavgiften för 2019 är 30 294 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	425	-
Kontorsmaterial	10 941	7 613
Förvaltningskostnader	110 289	103 169
Övriga externa kostnader	12 839	11 072
Summa	134 494	121 854

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvoden	33 400	23 250
Föreningsvald revisor	4 000	3 000
Sociala avgifter	5 091	3 953
Summa	42 491	30 203

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,5 inkomstbasbelopp och föreningsvald revisor med 4 000 kr.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	82 926 180	82 926 180
Årets investering laddstolpar	75 954	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	83 002 134	82 926 180
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 224 881	-3 486 580
Årets avskrivningar	-753 491	-738 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 978 372	-4 224 880
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	83 023 762	83 701 300

Från och med förra årets bokslut skriver föreningen av på byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Årets avskrivning är 738 300 kr. Årets investering laddstolpar skrivs av på 5 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	20 000 000	52 000 000
Hyreshus lokaler	1 864 000	-	1 864 000
Summa	33 864 000	20 000 000	53 864 000

EB

Not 7 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	14 821	14 822
Avräkning HSB NV Skåne	1 062 844	848 003
Summa	1 077 665	862 825

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	0,99%	2027-09-24	2027-09-24	6 682 500	6 757 500
Swedbank Hypotek	1,45%	2023-08-25	2023-08-25	3 039 000	3 089 000
Swedbank Hypotek	0,79%	2024-08-23	2024-08-23	2 759 000	2 819 000
Swedbank Hypotek	0,98%	2025-06-18	2025-06-18	7 062 500	7 112 500
Summa				19 543 000	19 778 000

Varav kortfristig del **225 000** **7 337 500**

Varav långfristig del **19 318 000** **12 440 500**

Planenlig amortering för kommande räkenskapsår (225 000 kr) har bokats om i bokslutet till kortfristig skuld.

Beräknad skuld efter 5 år om planenlig amortering följs: 18 418 000 kr.

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	23 000 000	23 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 000 000	23 000 000

CB

Underskrifter

Helsingborg,

19/10 - 2020

Jan Johansson

Torsten Billing

Gertrud Ekenberg

Britt Norberg

Olga Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 26 - 10 - 2020

Leif Olofsson
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Margaretaplatsen i Helsingborg, org.nr. 769612-9464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Margaretaplatsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.
- 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 Margaretaplatsen 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 revisionssed 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 26/10/2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Olofsson
Av föreningen vald revisor

[illegible]

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.

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