

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Ostronet

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 HSB Bostadsrättsförening Ostronet i Helsingborg, 716406-7642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1980.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Ostronet 21 och Husensjö 1:18 i vilka man upplåter lägenheter och hyr ut lokaler. Fastigheterna är belägna i Helsingborg med adress Tranemansgatan 30-32 och Övre Nytorgsgatan 79.

Föreningen har 51 lägenheter varav 1 är hyreslägenhet. Bostadsytan uppgår till 4115,5 m² och lokalytan till 1708 m² för 6 lokaler.

Föreningen har också 83 garageplatser som hyrs ut.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 15 st
3 rum & kök, 23 st
4 rum & kök, 13 st

Byggnaden är försäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Under året har en tidigare hyreslägenhet, efter helrenovering, upplåtits med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

På grund av pandemin covid-19 har underhållsbesiktning och ventilationskontroll OVK för lägenheterna skjutits på till våren 2021.

Underhållsplanen har uppdateras.

Från 2021 har föreningen tecknat avtal med HSB Skåne om ny underhålls- och investeringsplan. Planen är på 60 år.

Utfört underhåll/investeringar under året:

- Entréerna, Tranemansgatan 30 och 32 har slutförts.
- Samtliga ytterdörrar (6 st. säkerhetsdörrar) till lägenheter Ö Nytorgsgatan 79 har bytts.
- TV anläggning för övervakning av entréer har kompletterats.
- Förberedelse elektrisk matning för laddning av el-bilar har installerats.
- Ventilationen har uppdaterats och renoverats.
- Helrenovering av hyreslägenheterna.

Framtida åtgärder under de närmaste fem till tio åren:

- Lägenhetsdörrar (43 st. säkerhetsdörrar) till lägenheter Tranemansgatan 30 och 32 planeras att bytas under 2021.
- Hissar Tranemansgatan 30 och 32 beräknas bytas under perioden 2025-2029.
- Lokaldelen mellan Tranemansgatan och Övre Nytorgsgatan innehållande lokal 4009, föreningslokaler inklusive kontor och lokal 4007, kommer att byggas om med annan disposition under 2021-2022. 

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 178 509 kr. Förra året var resultatet 1 067 118 kr. Under året förekommer mer underhåll.

Nedlagda kostnader för entréer uppgår till 957 748 kr. Posten finns bokförd under byggnader och mark i balansräkning. Avskrivningstid är 20 år.

Nedlagda kostnader för säkerhetsdörrar uppgår till 206 100 kr även denna post finns redovisad under byggnader och mark. Avskrivningstid är 20 år.

Hysesintäkterna kommer att minska under 2021 på grund av ombyggnaden av lokaler.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Pelle Nordin, ordförande
Josse Stållykke, vice ordförande
Jeanette Rudfjäll, sekreterare
Christina Wahlquist, vice sekreterare
Filip Johnsson
Susie-Ann Bodström
Miklos Hathazi

Revisorer har varit Göran Nilsson med Lena Hallgrimsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och medlemsaktiviteter:

- Styrelsen har på grund av pandemin inte arrangerat några medlemsaktiviteter under året.
- Information har skett via Ostronbladet.

Föreningsmål:

- *Bibehålla den höga status och det goda renommé som föreningen har idag.
- *Förbättra driftsekonomi genom att granska avtal och överenskommelser, fortsätta med extra amorteringar för att stärka vår ekonomi.
- *Arbeta målmedvetet med förbättringar och underhåll av fastigheten för att erhålla en stabil avgiftsutveckling över tiden.
- *Öka trivseln genom medlemsaktiviteter och god information.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 5 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67. På stämman har man en röst per lägenhet. *fl*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 785	4 805	4 724	4 652
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	1 067	1 137	1 337
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	682	1 086	1 220	1 036
Soliditet (%)	61	58	55	66
Årsavgift (kr/kvm)	692	691	684	677
Drift (kr/kvm)	414	388	302	363
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	131	138	140	
Lån (kr/kvm)	1 952	2 103	2 246	1 325
Räntekänslighet* %	4 %	4,4 %	4,8 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 276	19 148	15 995	18 169

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 5 823,5 kvm.

*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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 555 500	1 132 950	2 617 752	10 820 383	1 067 118
Disposition enligt stämmobeslut				1 067 118	-1 067 118
Hyseslgh. upplåten som bostadsrätt	33 200	1 316 800			
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll*			-803 634	803 634	
Årets resultat					178 509
Vid årets slut	2 588 700	2 449 750	2 114 118	12 391 135	178 509

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	178 509	1 067 118
Från fond för yttre underhåll*	803 634	318 677
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	682 143	1 085 795

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	12 391 135,00
Årets resultat	<u>178 508,88</u>
Balanseras i ny räkning	12 569 643,88

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		4 784 744	4 805 251
Övriga rörelseintäkter		71 860	266 354
Summa rörelsens intäkter		4 856 604	5 071 605
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 414 187	-2 260 324
Planerat underhåll		-803 634	-318 677
Övriga externa kostnader	3	-279 129	-220 277
Personalkostnader och arvoden	4	-202 592	-187 564
Avskrivningar		-834 822	-876 495
Summa rörelsens kostnader		-4 534 364	-3 863 337
Rörelseresultat		322 240	1 208 268
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 731	-145 044
Summa finansiella poster		-143 731	-141 150
Resultat efter finansiella poster		178 509	1 067 118
Årets resultat		178 509	1 067 118

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 223 523	27 894 497
Pågående nyanläggningar	6	-	884 437
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 223 523	28 778 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 224 023	28 779 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		7 970	10 622
Övriga fordringar		49 201	112 722
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 727 687	2 386 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 130	79 908
Summa kortfristiga fordringar		3 860 988	2 589 791
Summa omsättningstillgångar		3 860 988	2 589 791
SUMMA TILLGÅNGAR		32 085 011	31 369 225

11

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 588 700	2 555 500
Upplåtelseavgifter		2 449 750	1 132 950
Fond för yttre underhåll		2 114 118	2 617 752
Summa bundet eget kapital		7 152 568	6 306 202
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 391 135	10 820 383
Årets resultat		178 509	1 067 118
Summa fritt eget kapital		12 569 644	11 887 501
Summa eget kapital		19 722 212	18 193 703
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 486 952	6 981 702
Summa långfristiga skulder		10 486 952	6 981 702
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	880 000	5 265 250
Leverantörsskulder		160 433	548 411
Övriga skulder		46 864	55 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		788 550	324 949
Summa kortfristiga skulder		1 875 847	6 193 820
Summa skulder		12 362 799	13 175 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 085 011	31 369 225

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången 2014 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 byggnad sker en viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader

%

2,4

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 på basis av 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, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 27 689 206 kr.

Nedskrivning

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 777 979	2 766 240
Hyror	2 006 765	2 039 011
	<u>4 784 744</u>	<u>4 805 251</u>
Övriga rörelseintäkter		
Vattenavgift debiterad	3 084	3 036
Övriga avgifter	30 984	35 548
Övriga intäkter	37 792	227 770
	<u>71 860</u>	<u>266 354</u>
Summa	4 856 604	5 071 605

Övriga intäkter föregående år avser bl.a. försäkringsersättning med 200 151 kr. Kostnader för försäkringsärenden finns redovisade under löpande underhåll.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi	628 392	650 114
Vatten	137 008	151 765
Renhållning	45 702	48 681
Löpande underhåll	991 305	850 307
Fastighetsservice	288 550	242 894
Fastighetsförsäkring	76 014	72 363
Kommunikation	51 257	49 771
Fastighetsavgift	195 959	194 429
Summa	2 414 187	2 260 324

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	1 075	600
Kontorsmaterial	2 555	14 761
Förvaltningskostnader	196 978	176 751
Lagsökningskostnader	4 261	115
Mäklararvode	33 500	-
Arvode extern revisor	10 625	9 501
Medlemsverksamhet	30 135	18 549
Summa	279 129	220 277

Mäklararvode avser hyreslägenheten som numer är upplåten som bostadsrätt.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	-	465
Ersättning styrelsearbete	177 039	164 729
Milersättning	-	469
Föreningsvald revisor	1 500	1 000
Övriga arvoden	1 000	466
Sociala kostnader	23 053	20 435
Summa	202 592	187 564

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 860 804	33 860 804
Årets investeringar, entréer	957 748	-
Årets investeringar, säkerhetsdörrar	206 100	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 024 652	33 860 804
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 742 720	-6 866 225
Årets avskrivningar	-834 822	-876 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 577 542	-7 742 720
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 776 413	1 776 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 776 413	1 776 413
Utgående redovisat värde	28 223 523	27 894 497
varav byggnader	26 447 110	26 118 084
varav mark	1 776 413	1 776 413

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	18 400 000	50 400 000
Hyreshus lokaler	8 400 000	3 908 000	12 308 000
Summa	40 400 000	22 308 000	62 708 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	884 437	
Årets anskaffningar, entréer	73 311	884 437
Överfört till byggnader	-957 748	
Vid årets slut	-	884 437

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	150 979	150 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 979	150 979
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 979	-150 979
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 979	-150 979
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,035 %	2020-02-28	2020-02-28	-	1 480 250
Swedbank Hypotek	1,51 %	2024-01-25	2024-01-25	900 250	1 100 250
Stadshypotek AB	1,22 %	2022-03-01	2022-03-01	2 531 452	2 691 452
Swedbank Hypotek	1,34 %	2023-05-25	2023-05-25	3 500 000	3 700 000
Swedbank Hypotek	0,87 %	2020-01-28	2020-01-28	-	1 875 000
Swedbank Hypotek	1,035%	2020-02-28	2020-02-28	-	1 400 000
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-07-30	2028-07-30	1 775 000	-
Stadshypotek AB	0,84 %	2025-09-01	2025-09-01	2 660 250	-
Summa				11 366 952	12 246 952
varav kortfristig del				880 000	5 265 250
varav långfristig del				10 486 952	6 981 702

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

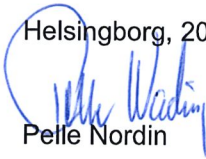
Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 7 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	25 447 000	25 447 000
Varav obelånade	-7 454 000	-7 454 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 993 000	17 993 000

Underskrifter

Helsingborg, 2021-03-22.



Pelle Nordin



Josse Stållykke



Jeanette Rudfjäll



Christina Wahlquist



Filip Johnsson

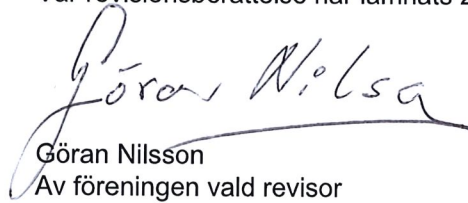
Susie-Ann Bodström



Miklos Hathazi



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ostronet i Helsingborg, org.nr. 716406-7642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ostronet i Helsingborg för räkenskapsåret 2020.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ostronet i Helsingborg för räkenskapsåret 2020 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.

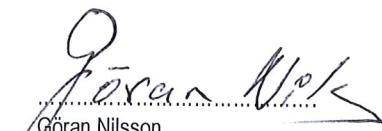
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 23/4 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey 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 page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne