

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Ramlösagården

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 Ramlösagården i Helsingborg, org.nr 769610-5811, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger fastigheten Figuren 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten har sitt säte i Helsingborg med gatuadress Kornellgatan.

Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 3.240 m².
Bostadslägenheterna består alla av 4 rum och kök.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den stadgeenliga besiktningen av fastigheten har utförts av Christoffer Asplund och Mikael Rosenlöv i styrelsen och Per Thernfrid från HSB Skåne den 19 februari mars 2020. I samband med detta uppdaterades underhållsplanen. HSB Underhållsplan Online uppdateras kontinuerligt, senast 2020-09-03.

Underhållsåtgärder under året:

- Rensning och injustering av ventilationen.
- Silikontätning av takfönster.
- Underhåll av tomtavgränsande trästaket.
- Förstärkt/uppgraderat elförsörjningen till varje lägenhet
- Beskurit träden på gården
- Byte av bänkbelysning till led lampor.
- Uppgradering av internethastigheten.

Kommande års underhåll:

2030: Fjärrvärmecentral (byte) 600 kkr

2030: Asfaltering 500 kkr

Årets resultat och ställning

Årets resultat

Resultatet uppgår till ca -241 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var -590 000 kr. Största skillnaden mellan åren är att vi under detta år hade lägre kostnader för planerat underhåll. Dessa kostnader varierar ofta från år till år

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 400 000 kr, föregående år avsättningen densamma. I K2 får inga avskrivningar göras på underhåll därför måste föreningen sätta av enligt föreningens underhållsplan.



Föreningen har ett positivt kassaflöde och amorterar 400 000 kr per år. Föreningen har beslutat om oförändrade årsavgifter för kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2020.

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Patrik Öhrn, ordförande
Ing-Britt Rosengren
Andréa Johnson
Christoffer Asplund
Mikael Rosenlöv

Revisorer

Revisor har varit Helena Olsson som är vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

- Gemensam aktivitet adventsmys i december,
- 15 års firande i augusti.
- Gemensam fönsterputsning 3 ggr/år.
- Gemensam vårstädning på gården, maj.

Vi informerar våra boenden via boendemailutskick.

Vi har en sluten facebookgrupp för snabbinformation och där medlemmar också kan ställa frågor och tycka till. Vi har även en hemsida www.ramlosagarden.se som uppdateras med styrelsen, budget och årsredovisning.

Mål

Vår målsättning inom Brf Ramlösagården är att vårda vår fastighet och mark, detta vill vi göra genom att underhålla fastigheten och marken så att den bibehålls i fint skick. Med handling gör vi detta genom vår årliga underhållsbesiktning, att vi utför underhåll enligt vår underhållsplan, att vi kontinuerligt utför egna housekeepingrundor med förutbestämd checklista, där brister dokumenteras och följs upp och åtgärdas kontinuerligt innan de blir större och dyrare att åtgärda.

Vi är också stolta över den unika arkitekturen, vi kan därför inte tillåta tillbyggnader, eller andra större förändringar som kan äventyra helheten.

Vi vill också skapa en tillhörighet och gemenskap inom vår förening, vi vill därför främja gemensamma sammankomster, så som tex gemensamma städdagar och gemensamma tillställningar där alla boende är välkomna.

Vår ekonomi är viktig för oss, och vi strävar efter att ha en trygg och stabil ekonomi, och detta utan att behöva höja avgiften mer än normal höjning för normalt ökade driftskostnader. För tryggheten jobbar vi för att ha en uppdaterad underhållsplan, så att vi inte ska överaskas av plötsliga kostnader, för stabiliteten jobbar vi för att ha en rimlig kassa som grund.

Genom dessa målsättningar, tror vi att vi skapar ett mervärde för vår bostadsrättsförening Brf Ramlösagården nu och i framtiden.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 566	2 530	2 541	2 768
Årets resultat, tkr	-241	-590	-22	64
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-240	-167	-308	-238
Soliditet (%)	60 %	60%	60%	59%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	699	699	699	730
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	519	627	440	460
Lån, kr/kvm	9 172	9 287	9 399	9 502
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	18 025	-	16 031	16 217

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 3 240 kvm.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 stycken. Under året har 5 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum) Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49 stycken.

Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	45 280 000		531 793	-252 902	-590 142
Disposition enligt stämmobeslut				-590 142	590 142
Från fond för yttre underhåll			-400 952	400 952	
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 002	
Årets resultat					-240 855
Vid årets slut	45 280 000		530 841	-842 094	-240 855

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-240 855	-590 142
Från fond för yttre underhåll*	400 952	823 531
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	-239 903	-166 611

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-842 093,00
Årets resultat	-240 854,62
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 082 947,62

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

CB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 274 960	2 275 260
Övriga rörelseintäkter	2	291 335	254 978
Summa rörelseintäkter		2 566 295	2 530 238
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 681 670	-2 030 035
Övriga externa kostnader	4	-128 000	-94 821
Personalkostnader och arvoden	5	-64 699	-63 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 614	-651 614
Summa rörelsekostnader		-2 525 983	-2 840 209
Rörelseresultat		40 312	-309 971
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 608	3 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 775	-283 726
Summa finansiella poster		-281 167	-280 171
Resultat efter finansiella poster		-240 855	-590 142
Resultat före skatt		-240 855	-590 142
Årets resultat		-240 855	-590 142



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		73 519 441	74 171 055
Summa materiella anläggningstillgångar		73 519 441	74 171 055
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 519 941	74 171 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	918 071	837 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 351	22 110
Summa kortfristiga fordringar		976 422	860 054
<i>Kassa och bank</i>	9	393 139	390 795
Summa omsättningstillgångar		1 369 561	1 250 849
SUMMA TILLGÅNGAR		74 889 502	75 422 404

as

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		45 280 000	45 280 000
Fond för yttre underhåll		530 841	531 793
Summa bundet eget kapital		45 810 841	45 811 793
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-842 093	-252 902
Årets resultat		-240 855	-590 142
Summa ansamlad förlust		-1 082 948	-843 044
Summa eget kapital		44 727 893	44 968 749
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 768 500	9 647 500
Summa långfristiga skulder		19 768 500	9 647 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 947 500	20 443 500
Leverantörsskulder		161 905	71 552
Aktuella skatteskulder		16 148	8 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	267 556	283 055
Summa kortfristiga skulder		10 393 109	20 806 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 889 502	75 422 404



NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (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 2005. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
- 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. Beskattning sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare har ett ackumulerat underskott som uppgår till 324 458 kr.



Not 1 Nettoomsättning

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 264 760	2 264 760
Hyror	10 200	10 500
Summa	2 274 960	2 275 260

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Övriga intäkter	2 113	2 245
Inbetalningar från boende för elförbrukning	289 222	252 733
Summa	291 335	254 978

Inbetalningar från boende för elförbrukning motsvarar föreningens totala elkostnad i Not 3. Övriga intäkter avser återbäring från Länsförsäkringar.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ei	280 534	252 733
Uppvärmning	310 926	316 567
Vatten	98 887	88 795
Renhållning	36 318	29 612
Fastighetsservice	131 460	132 267
Försäkring	36 280	34 758
Kommunikation	29 700	27 501
Löpande underhåll	131 190	106 947
Planerat underhåll	400 952	823 531
Fastighetsavgift/-skatt	225 423	217 324
Summa	1 681 670	2 030 035

Föreningens elkostnad betalas av de boende och inbetalningarna redovisas i Not 2.

Fastighetsavgift/-skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift/skatt	225 424	217 323
Summa	225 424	217 323

Föreningens fastighet är taxerad som småhus.

Fastighetsavgiften för perioden 2020 är 8 349 kr/bostad och år dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	2 000	400
Lagsökningskostnader	-	48
Förvaltningskostnader	80 580	78 884
Medlemsverksamhet	45 420	15 489
Summa	128 000	94 821

EB

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	47 300	46 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	15 399	15 239
Summa	64 699	63 739

Enligt beslut på föreningens stämma har styrelsen ett basbelopp i arvode och den föreningsvalde revisorn 2000 kr.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 790 679	72 790 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 790 679	72 790 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 719 624	-3 068 010
Årets avskrivningar	-651 614	-651 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 371 238	-3 719 624
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	73 519 441	74 171 055

Föreningen skriver av på byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Årets avskrivning är 651 614 kr. Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	31 671 000	12 042 000	43 713 000
Summa	31 671 000	12 042 000	43 713 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	27 486	16 507
Lönefordran	1 400	-
Avräkning HSB NV Skåne	889 185	821 437
Summa	918 071	837 944



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta HSB avräkning	-	669
Fastighetsförsäkring	12 290	11 700
El boende	46 061	9 741
Summa	58 351	22 110

Not 9 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Resurs Bank	393 139	390 795
Summa	393 139	390 795

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,040%	2021-01-25	2021-01-25	9 647 500	9 747 500
Swedbank Hypotek	1,01%	2020-03-05	2020-03-05	-	9 480 000
Swedbank Hypotek	0,94%	2020-02-25	2020-02-25	-	10 863 500
SBAB	0,66%	2023-02-14	2023-02-14	10 863 500	-
SBAB	0,88%	2023-02-14	2023-02-14	9 205 000	-
Summa				29 716 000	30 091 000
Avgår kortfristig del				9 947 500	20 443 500
Varav långfristig del				19 768 500	9 647 500

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 27 716 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not Ställda säkerheter

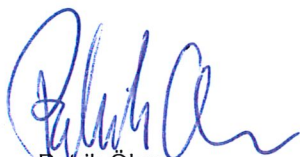
	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	33 051 000	33 051 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	33 051 000	33 051 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

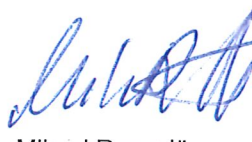
	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	211 130	187 510
Räntekostnader lån	14 428	31 253
Arovide styrelse och revisor inkl. sociala avgifter	32 498	31 538
Arvode BoRevision	9 500	9 138
Upplupen el och fjärrvärme	-	23 616
Summa	267 556	283 055

Underskrifter

Helsingborg, 2020-11-25



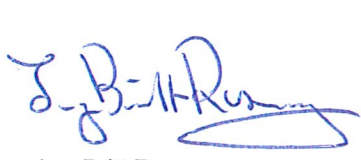
Patrik Öhrn



Mikael Rosenlöv



Andréa Johnson

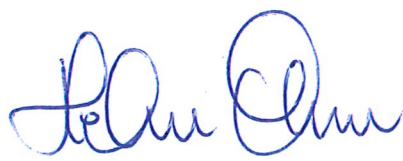


Ing-Britt Rosengren



Christoffer Asplund

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 - 12 - 2020



Helena Olsson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ramlösagården i Helsingborg, org.nr. 769610-5811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ramlösagården 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. Revisorenas 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.
- 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 Ramlösagården 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, medelförvaltningen 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 11 / 12- 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helena Olsson
Av föreningen vald revisor

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.

[illegible]

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