

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Sachsen

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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sachsen i Helsingborg, 716407-1826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1983. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Sachsen 24 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Carl Krooks gata 57-59, Bryggaregatan 1, Södergatan 80-86 samt Furutorpsgatan 28, 30 A-B och 32.

Inflyttning skedde under åren 1984-1986. Föreningen har 215 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 15 913 m² samt 6 hyresrättslokaler på totalt 1 086,5 m². Föreningen har 41 garageplatser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 27 januari 2020 av HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Ny lyftcylinder Furutorpsgatan 28 anpassad till hisskorg och hissanläggning.
- Bytt belysning till LED i alla våra hisskorgar.
- Våra träd på innergården har beskurits samt 3 Gudaträd har fällts.
- 19 dörrar runt innergården har renoverats, dessa tillhör soprum, cykelrum mm.

Inom de närmaste fem till tio åren planeras:

- All gemensam inomhusbelysning byts till LED-belysning.
- Byte av fönster som inte är aluminiumbeklädda.
- Byte av yttertak på Carl Krooks Gata 57 och 59 samt Bryggaregatan och i samband med detta installera solceller.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 4 372 477 kr. Förra året var resultatet 3 506 370 kr. Skillnaden förklaras främst av lägre kostnad för löpande och planerat underhåll 2020 jämfört med föregående år.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2020 var behållningen 3 509 913 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och en kontantkassa som tillsammans uppgick till 13 959 kr vid årets slut.

Det finns ingen planerad höjning av årsavgifterna för räkenskapsår 2020.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eva Ingers, ordförande
 Rosemarie Lindström, vice ordförande
 Eva Aldegren, sekreterare
 Klas Petersson
 Niklas Avander
 Farshad Karimi Hammar

Revisorer har varit Åke Bergh med Maj-Britt Ljung som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information till medlemmarna och boende

- Informationsbladet Sachsen-Nytt har delats ut 3 gånger under året.
- Två informationsträffar för samtliga medlemmar har hållits under hösten 2019 med sammanlagt 69 medlemmar närvarande.
- Alla medlemmar får ett omfattande informationsmaterial och personligt besök vid inflyttning.
- Föreningen har en hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Inom föreningen finns tillgång till bastu och gym för medlemmarna.
- Tillgång till färska kryddor, äpplen och rabarber finns på innergården under sommartid och allt är gratis.
- Café Sachsen har genom frivilliga krafter, öppet varannan onsdag i samlingsalen och julbuffé tillsammans med underhållning av lucia från Wieselgrensskolans musikklass.
- Sen kom coronan och satte stopp för inomhusaktiviteter, men tillsammans med HSB NVS genomförde vi ett utomhusarrangemang sommaren 2020 där vi bjöd in Good Times band som fick underhålla oss.
- Syföreningen har haft regelbundna träffar under hösten 2019 men inga träffar våren 2020. Boulegruppen har träffats regelbundet när vädret har tillåtit.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och vid årets slut 255.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	13 299	13 303	13 290	13 272
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 372	3 506	3 322	2 557
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 203	3 647	3 134	3 056
Soliditet	39 %	33 %	30 %	26 %
Årsavgift (kr/kvm)	759	759	759	759
Drift (kr/kvm)	313	336	324	315
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	155	158	-	-
Lån (kr/kvm)	3 107	3 565	3 705	3 941
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 750	16 475	15 841	14 722
Räntekänslighet	4,4 %	5 %	-	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 17 000 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 631 371	101 062	4 276 998	20 601 574	3 506 370
Disposition enligt stämmobeslut				3 506 370	-3 506 370
Till fond för yttre underhåll			800 000	-800 000	
Från fond för yttre underhåll			-630 564	630 564	
Årets resultat					4 372 477
Vid årets slut	4 631 371	101 062	4 446 434	23 938 508	4 372 477

I eget kapital ingår även bostadsrätt som ej är upplåten med 628 538 kr.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	23 938 508,00
Årets resultat	4 372 476,41
Balanseras i ny räkning	28 310 984,41

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		13 298 949	13 303 186
Övriga rörelseintäkter		1 039 990	1 256 979
Summa rörelsens intäkter		14 338 939	14 560 165
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 321 175	-5 704 560
Planerat underhåll		-630 564	-1 090 691
Övriga externa kostnader	3	-507 126	-486 173
Personalkostnader och arvoden	4	-221 929	-288 051
Avskrivningar		-2 499 497	-2 626 680
Summa rörelsens kostnader		-9 180 291	-10 196 155
Rörelseresultat		5 158 648	4 364 010
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 609	5 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-788 780	-862 745
Summa finansiella poster		-786 171	-857 640
Resultat efter finansiella poster		4 372 477	3 506 370
Årets resultat		4 372 477	3 506 370

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 982 554	92 984 533
Pågående nyanläggningar	7	9 725	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 715	25 233
Summa materiella anläggningstillgångar		90 999 994	93 009 766
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		91 000 494	93 010 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 430	-
Övriga fordringar	10	249 149	195 735
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 509 913	4 876 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 914	73 704
Summa kortfristiga fordringar		3 857 406	5 146 405
<i>Kassa och bank</i>	11	13 959	17 942
Summa omsättningstillgångar		3 871 365	5 164 347
SUMMA TILLGÅNGAR		94 871 859	98 174 613

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 631 371	4 631 371
Upplåtelseavgifter		101 062	101 062
Fond för yttre underhåll		4 446 434	4 276 998
Ej upplåtna bostadsrätter		-628 538	-628 538
Summa bundet eget kapital		8 550 329	8 380 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		23 938 508	20 601 574
Årets resultat		4 372 477	3 506 370
Summa fritt eget kapital		28 310 985	24 107 944
Summa eget kapital		36 861 314	32 488 837
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	12	3 546 052	3 516 579
Summa avsättningar		3 546 052	3 516 579
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	29 521 930	45 331 107
Summa långfristiga skulder		29 521 930	45 331 107
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	23 289 177	15 280 000
Leverantörsskulder		340 839	252 122
Aktuella skatteskulder		34 480	27 843
Övriga skulder		8 301	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 269 766	1 274 202
Summa kortfristiga skulder		24 942 563	16 838 090
Summa skulder		54 464 493	62 169 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 871 859	98 174 613

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,39 %
- Om- och tillbyggnader	3,33 %, 5 %, 10 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %, 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 40 890 469 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

es

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 071 496	12 071 496
Hyror	1 227 453	1 231 690
	13 298 949	13 303 186
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter från master	113 429	109 465
Övriga avgifter	45 710	49 788
Övriga intäkter	234 314	345 919
Intäkter el boende	646 537	751 807
	1 039 990	1 256 979
Summa	14 338 939	14 560 165

Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	1 343 475	1 316 073
Uppvärmning	790 767	866 311
Vatten	506 645	496 223
Renhållning	199 942	191 630
Löpande underhåll	800 806	1 097 245
Fastighetsservice	889 317	961 285
Fastighetsförsäkring	217 843	208 716
Kommunikation	123 144	129 022
Fastighetsavgift/-skatt	449 236	438 055
Summa	5 321 175	5 704 560

Under räkenskapsår 2016 installerades individuell mätning av elen för samtliga medlemmar. All elförbrukning, även hushållselen, betalas av bostadsrättsföreningen för att sedan fördelas ut enligt förbrukning. Debiteringen av medlemmarna sker via avierna och redovisas som en intäkt, se not 1.

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. Föreningen har nytt och lägre avtal för fastighetsförvaltningen.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kontorsmaterial	7 040	12 304
Förvaltningskostnader	336 595	300 485
Konsultkostnader	32 411	10 746
Arvode extern revisor	-	18 163
Medlemsverksamhet	131 080	144 475
Summa	507 126	486 173

Arvode till extern revisor kommer från och med årets bokslut att debiteras efter nerlagd tid. Det innebär att kostnaden framöver släpar ett år.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	3 360	2 740
Styrelsearvode	104 324	159 216
Ersättning utöver styrelsearvode	84 112	79 906
Milersättning	-	19
Föreningsvald revisor	4 397	4 265
Valberedning	3 300	3 200
Sociala kostnader	22 436	38 705
Summa	221 929	288 051

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Räntekostnader lån	759 307	812 825
Övriga finansiella kostnader	29 473	49 920
Summa	788 780	862 745

Övriga finansiella kostnader avser avsättning till framtida parkeringsköp och räknas upp med konsumentprisindex.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	109 278 993	107 813 091
Årets investeringar	480 000	1 465 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	109 758 993	109 278 993
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 389 460	-18 780 298
Årets avskrivningar	-2 481 979	-2 609 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 871 439	-21 389 460
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående redovisat värde	90 982 554	92 984 533
varav byggnader	82 987 554	84 989 533
varav mark	7 995 000	7 995 000

Årets investering avser åtgärder på en hiss och föregående års investering avser miljöhus.

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick klinkerbeläggning på några av loftgångarna, EU-anpassning av hissar samt ombyggnad av ventilation i lokal.

Föreningen skriver även av på följande:

- Byte av tak 6 805 632 kr (avskrivningstid 30 år)
- Installation av solceller 1 574 996 kr (avskrivningstid 30 år). Föreningen har fått bidrag för solcellsanläggningen med 472 499 kr. Bidraget har redovisats som en minskning av anskaffningsvärdet vilket innebär att värdet därefter uppgår till 1 102 497 kr. De årliga avskrivningarna beräknas på detta belopp.
- Installation av individuell mätning 706 125 kr (avskrivningstid 10 år)
- Automatiska dörröppnare i entréerna 480 500 kr (avskrivningstid 10 år).
- Värmesystem och undercentral 2 000 751 kr (avskrivningstid 20 år)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	169 000 000	123 000 000	292 000 000
Hyreshus lokaler	6 800 000	7 400 000	14 200 000
Summa	175 800 000	130 400 000	306 200 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	-	128 940
Årets anskaffningar	9 725	1 336 962
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-1 465 902
Vid årets slut	9 725	-

Avser köksträdgård

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	306 341	306 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 341	306 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-281 108	-263 590
Årets avskrivningar	-17 518	-17 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 626	-281 108
Utgående redovisat värde	7 715	25 233

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	56 520	20 814
Fordran boende el	172 182	174 921
Momsfordran	20 447	-
Summa	249 149	195 735

CS

Not 11 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 273	6 597
Swedbank	11 686	11 345
Summa	13 959	17 942

Not 12 Avsättning framtida parkeringsinköp

Avsättning för framtida parkeringsinköp enligt förbindelse med Helsingborgs kommun.
Avsättning uppräknas varje år med augusti månads konsumentprisindex.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,35 %	2021-01-25	2021-01-25	11 560 000	11 720 000
Stadshypotek	1,08 %	2024-12-30	2024-12-30	7 480 000	7 900 000
Stadshypotek	1,13 %	2021-06-30	2021-06-30	10 089 177	10 489 177
Stadshypotek	1,46 %	2022-09-01	2022-09-01	14 401 738	14 921 738
Swedbank	1,16 %	2019-09-28	2019-09-28	löst lån	5 620 000
Stadshypotek	1,31 %	2023-09-01	2023-09-01	9 280 192	9 960 192
Summa				52 811 107	60 611 107
varav kortfristig del				23 289 177	15 280 000
varav långfristig del				29 521 930	45 331 107

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 41 811 107 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000



Underskrifter

Helsingborg, 2020-10-23


Eva Ingers


Rosemarie Lindström

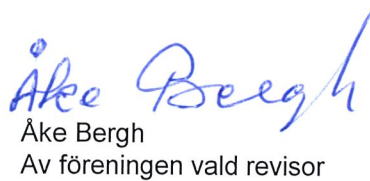

Eva Aldegren


Klas Petersson


Niklas Avander


Farshad Karimi Hammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 02-11-2020


Åke Bergh
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sachsen i Helsingborg, org.nr. 716407-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sachsen i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sachsen i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 2 / 11 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Bergh
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.

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.

Driftkostnader 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