

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Slottsvången

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Slottsvången i Helsingborg, 743000-1060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1962. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Långvinkeln Östra 5 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Ö Långvinkelsgatan 95-111.

Inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 53 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 600 m² samt 5 lokaler på totalt 384 m². Föreningen har 74 garageplatser varav några är MC-platser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 47 st

5 rum & kök, 6 st

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

Under 2019 har föreningen bytt stammar och renoverat badrummen. Tidigare år har föreningen bland annat bytt tak (år 2013).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts av underhållsavdelningen på HSB Skåne i februari 2020. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Byte av porttelefoner har påbörjats och avslutas i september 2020.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyte

- Eventuellt utbyggnad av balkonger

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 547 663 kr. Förra året var resultatet 88 882 kr.

Intäkterna har varit högre än föregående år och beror främst på avgiftshöjningen som trädde i kraft den 1 oktober 2019.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2020 var behållningen 2 941 522 kr. Föreningen har även en kontantkassa som uppgick till 544 kr vid årets slut.

Den 1 oktober 2020 höjdes avgifterna med 2 %. Årsavgiften uppgår därefter till 690:98 kr/m² bostadsyta. *K*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Carina Ekstrand, ordförande
Kenneth Olsson, vice ordförande
Åse Bengtsson, sekreterare
Jan Gustavsson

Revisorer har varit Jan Berg med Berne Svensson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningens mål för sin verksamhet är att förvalta och utveckla föreningens gemensamma värden genom att arbeta aktivt:

- med den yttre och inre miljön.
- med för föreningen viktiga frågor som trivsel, trygghet och ekonomisk utveckling.
- med översyn av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll samt driftoptimering för att främja en stabil avgiftsutveckling.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och vid årets slut 74.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 567	3 388	3 246	3 098
Resultat efter finansiella poster (tkr)	548	89	960	822
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	579	357	825	825
Soliditet	30 %	27 %	38 %	75 %
Årsavgift (kr/kvm)	677	645	614	574
Drift (kr/kvm)	286	288	282	256
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	128	135	-	-
Lån (kr/kvm)	4 509	4 906	2 995	474
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	29 326	26 026	24 689	21 867
Räntekänslighet	7 %	8 %	-	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 4 984 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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	804 200		2 503 365	6 146 796	88 882
Disposition enligt stämmobeslut				88 882	-88 882
Till fond för yttre underhåll			180 000	-180 000	
Från fond för yttre underhåll			-211 118	211 118	
Årets resultat					547 663
Vid årets slut	804 200		2 472 247	6 266 796	547 663

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 266 796,00
Årets resultat	547 662,93
Balanseras i ny räkning	6 814 458,93

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 567 162	3 387 802
Övriga rörelseintäkter		12 825	32 766
Summa rörelsens intäkter		3 579 987	3 420 568
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 423 918	-1 435 130
Planerat underhåll		-211 118	-488 460
Övriga externa kostnader	3	-236 097	-187 348
Personalkostnader och arvoden	4	-220 183	-239 996
Avskrivningar		-705 643	-747 407
Summa rörelsens kostnader		-2 796 959	-3 098 341
Rörelseresultat		783 028	322 227
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 166	9 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 531	-243 042
Summa finansiella poster		-235 365	-233 345
Resultat efter finansiella poster		547 663	88 882
Årets resultat		547 663	88 882

K

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>			
Byggnader och mark	5	30 148 794	30 699 794
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	3 105
Summa materiella anläggningstillgångar		30 148 794	30 702 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 149 294	30 703 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	27 000
Övriga fordringar		69 084	114 652
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 941 522	4 202 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 829	39 574
Summa kortfristiga fordringar		3 047 435	4 383 667
<i>Kassa och bank</i>	8	544	2 401
Summa omsättningstillgångar		3 047 979	4 386 068
SUMMA TILLGÅNGAR		33 197 273	35 089 467

K

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		804 200	804 200
Fond för yttre underhåll		2 472 247	2 503 365
Summa bundet eget kapital		3 276 447	3 307 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 266 796	6 146 796
Årets resultat		547 663	88 882
Summa fritt eget kapital		6 814 459	6 235 678
Summa eget kapital		10 090 906	9 543 243
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 300 000	14 350 000
Summa långfristiga skulder		17 300 000	14 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 175 000	10 125 000
Leverantörsskulder		25 943	721 016
Aktuella skatteskulder		6 801	-
Övriga skulder		30 517	39 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		568 106	310 221
Summa kortfristiga skulder		5 806 367	11 196 224
Summa skulder		23 106 367	25 546 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 197 273	35 089 467

KL

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	2,05 %
- Om- och tillbyggnader	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.

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. *K*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 108 353	2 956 108
Hyror	458 809	431 694
	3 567 162	3 387 802
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 775	3 700
Övriga intäkter	10 050	29 066
	12 825	32 766
Summa	3 579 987	3 420 568

Övriga avgifter avser intäkt från andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
EI	70 983	76 061
Uppvärmning	472 935	473 195
Vatten	92 751	111 052
Renhållning	41 900	43 200
Löpande underhåll	193 688	219 654
Fastighetsservice	320 303	286 651
Fastighetsförsäkring	88 242	85 178
Kommunikation	43 820	43 598
Fastighetsavgift/-skatt	99 296	96 541
Summa	1 423 918	1 435 130

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kontorsmaterial	298	727
Förvaltningskostnader	160 766	154 808
Lagsökningskostnader	141	282
Arvode extern revisor	-	9 138
Medlemsverksamhet	74 892	22 393
Summa	236 097	187 348

Arvode till extern revisor kommer från och med årets bokslut att debiteras efter nerlagd tid. Det innebär att kostnaden framöver släpar ett år. Årets högre kostnad för medlemsverksamhet avser främst föreningens 50-årsjubileum. En del avser lägre medlemsavgift föregående år. 

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	23 175	12 600
Styrelsearvode	61 500	60 000
Ersättning utöver styrelsearvode	-	20 850
Vicevärd	94 080	101 920
Föreningsvald revisor	4 990	4 882
Valberedning	4 204	2 057
Sociala kostnader	32 234	37 687
Summa	220 183	239 996

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Medelantalet anställda

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

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 242 816	13 396 102
Årets investeringar	151 539	22 780 277
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-933 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 394 355	35 242 816
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 137 196	-5 326 457
Årets avskrivningar	-702 539	-744 302
Årets återföring avskrivningar	-	933 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 839 735	-5 137 196
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	594 174	594 174
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	594 174	594 174
Utgående redovisat värde	30 148 794	30 699 794
varav byggnader	29 554 620	30 105 620
varav mark	594 174	594 174

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick kabel-TV, garagetak och gård samt passersystem. Installation av fiber gjordes år 2016.

Årets investering avser tillkommande kostnader för utemiljön. Av föregående års investering avser 737 060 kr utemiljö 22 043 217 kr stambyte med badrumsrenovering.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	47 000 000	47 000 000	94 000 000
Hyreshus lokaler	2 356 000	-	2 356 000
Summa	49 356 000	47 000 000	96 356 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 363	48 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 363	48 363
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 258	-42 153
Årets avskrivningar	-3 105	-3 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 363	-45 258
Utgående redovisat värde	-	3 105

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	544	2 401
Summa	544	2 401

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,56 %	2023-03-01	2023-03-01	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek	1,20 %	2022-03-30	2022-03-30	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek	1,05 %	2021-06-01	2021-06-01	4 775 000	4 875 000
SEB	0,63 %	2024-10-28	2024-10-28	8 150 000	9 850 000
Summa				22 475 000	24 475 000
varav kortfristig del				5 175 000	10 125 000
varav långfristig del				17 300 000	14 350 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt 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 också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 19 975 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Underskrifter

Helsingborg, 2020-10 - 20 .



Carina Ekstrand



Kenneth Olsson



Åse Bengtsson



Jan Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/01-2021



Jan Berg
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slottsvången i Helsingborg, org.nr. 743000-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slottsvången i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Slottsvången i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20/01-2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Berg
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 översiktsskild 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