

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Trasten

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 Trasten i Helsingborg, 743000-1193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1944. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Mullbäret 10. I fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger i Helsingborg på Vagnmansgatan 24-28 samt Tranemansgatan 21 A-C.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 56 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 407 m², 6 bostadsrättslokaler på totalt 398 m² samt 2 hyreslokaler på 23 m². Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 34 st
- 2 rum & kök: 22 st

Föreningens byggnader har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 7 april av besiktningsman från HSB Skåne. Därefter uppdaterades föreningens underhållsplan.

Under året har stambyte med badrumsrenovering samt ventilationsåtgärder slutförts.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 548 000 kr, jämfört med cirka 684 000 kr förra året.

Avskrivningskostnaderna blev nästan 400 000 kr högre på grund av tillkommande avskrivningar för stambyte och badrum samt ventilation. Föreningen har däremot haft lägre kostnader för underhåll.

Årsavgiften höjdes med 2 % den 1 april 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2020.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Mats Axelson (ordförande), Ola Jönsson, Alexander Svensson Neufert, Josefin Pettersson och Amanda Nilensjö.

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



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 219	3 189	3 124	3 032
Resultat efter finansiella poster (tkr)	548	684	1 037	1 087
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	631	834	941	937
Soliditet (%)	34 %	31 %	30 %	70 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 145	1 122	1 100	1 068
Drift (kr/kvm)	568	606	566	586
Energi el, vatten & värme (kr/kvm)	233	239	253	235
Lån (kr/kvm)	5 742	6 223	5 285	767
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 878	16 214	15 264	15 026

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energi och lån utgår från totalytan på 2 829 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 950		2 370 368	4 899 941	684 007
Disposition enligt stämmobeslut				684 007	-684 007
Till fond för yttre underhåll			130 000	-130 000	
Från fond för yttre underhåll			-213 255	213 255	
Årets resultat					547 877
Vid årets slut	58 950		2 287 113	5 667 203	547 877

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	547 877	684 007
Från fond för yttre underhåll*	213 255	300 418
Till fond för yttre underhåll**	-130 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	631 132	834 425

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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



Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 667 203
Årets resultat	<u>547 877</u>
Balanseras i ny räkning	6 215 080

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		3 218 614	3 189 146
Övriga rörelseintäkter		71 776	81 999
Summa rörelsens intäkter		3 290 390	3 271 145
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 607 074	-1 715 296
Planerat underhåll		-213 255	-300 418
Övriga externa kostnader	3	-176 849	-194 239
Personalkostnader och arvoden	4	-	-44 847
Avskrivningar		-547 187	-155 894
Summa rörelsens kostnader		-2 544 365	-2 410 694
Rörelseresultat		746 025	860 451
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 765	12 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 913	-188 529
Summa finansiella poster		-198 148	-176 444
Resultat efter finansiella poster		547 877	684 007
Årets resultat		547 877	684 007



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 257 496	4 370 415
Pågående nyanläggningar	6	-	17 854 036
Summa materiella anläggningstillgångar		23 257 496	22 224 451
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 257 996	22 224 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 474	36 474
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 872 111	3 745 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 205	67 649
Summa kortfristiga fordringar		1 908 790	3 849 235
Kassa och bank	8	9 275	10 366
Summa omsättningstillgångar		1 918 065	3 859 601
SUMMA TILLGÅNGAR		25 176 061	26 084 552

3

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		58 950	58 950
Fond för yttre underhåll		2 287 113	2 370 368
Summa bundet eget kapital		2 346 063	2 429 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 667 203	4 899 941
Årets resultat		547 877	684 007
Summa fritt eget kapital		6 215 080	5 583 948
Summa eget kapital		8 561 143	8 013 266
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	11 185 000	12 470 000
Summa långfristiga skulder		11 185 000	12 470 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 060 000	5 135 000
Leverantörsskulder		77 727	192 083
Aktuella skatteskulder		35 963	20 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 228	254 112
Summa kortfristiga skulder		5 429 918	5 601 286
Summa skulder		16 614 918	18 071 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 176 061	26 084 552

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	1,78 %

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 22 % 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 3 644 485 kr.



Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 723 248	2 696 295
Årsavgifter lokaler	443 587	438 861
Hyror	51 779	53 990
	<u>3 218 614</u>	<u>3 189 146</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	19 622	-
Övriga intäkter	52 154	81 999
	<u>71 776</u>	<u>81 999</u>
Summa	3 290 390	3 271 145

Övriga avgifter avser andrahandsuthyrningar. Övriga intäkter avser främst vidaredebitering till grannförening för renhållning. Upphörde juni 2020 då grannföreningen nu har ett eget miljöhus.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	51 065	67 222
Uppvärmning	483 389	497 956
Vatten	123 522	110 801
Renhållning	135 357	140 298
Löpande underhåll	272 328	337 298
Fastighetsservice	365 948	391 012
Fastighetsförsäkring	43 344	41 530
Kommunikation	30 676	30 646
Fastighetsavgift/-skatt	101 445	98 533
Summa	1 607 074	1 715 296

Kostnaden för renhållning avser den totala kostnaden. Den del som har debiterats grannförening redovisas som en intäkt (se not 1). I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningskostnader	145 186	156 633
Arvode extern revisor	-	12 888
Medlemsverksamhet	31 663	24 718
Summa	176 849	194 239

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

BoRevision kommer från och med år 2020 debitera för nedlagd tid, vilket innebär att kostnaden från och med i år inte bokas upp.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvode	-	34 125
Sociala kostnader	-	10 722
Summa	-	44 847

Under året har styrelsen inte tagit ut något arvode. Föreningen har ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 509 863	10 509 863
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	19 434 268	-
Utrangering ventilation	-206 932	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 737 199	10 509 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 196 610	-6 040 715
Årets avskrivningar	-547 187	-155 895
Återföring avskrivningar ventilation	206 932	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 536 865	-6 196 610
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående redovisat värde	23 257 496	4 370 415
varav byggnader	23 200 334	4 313 253
varav mark	57 162	57 162

Föreningen skriver sedan år 2014 av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick antennenläggning, ombyggnad år 1991 med bland annat treglasfönster, balkonger, fasad till soprum, sophus för grovsopor och utemiljö samt plåtning av skorstenar.

Från och med år 2020 skriver föreningen även av på stambyte och badrumsrenovering med 18 918 027 kr över 50 år och ventilation med 516 241 kr över 20 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 800 000	10 800 000	28 600 000
Hyreshus lokaler	1 325 000	817 000	2 142 000
Summa	19 125 000	11 617 000	30 742 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	17 854 036	12 652 688
Årets anskaffningar	1 586 970	5 201 348
Överfört till om- och tillbyggnader	-19 434 268	-
Kostnadsfört som underhåll	-6 738	-
Vid årets slut	-	17 854 036

Överfört till om- och tillbyggnader avser stambyte och badrumsrenovering samt ventilation (se not 5). Kostnadsfört som underhåll avser utemiljö.



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
Swedbank	9 275	10 366
Summa	9 275	10 366

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,28 %	2022-12-01	2022-12-01	2 895 000	2 955 000
Stadshypotek	1,57 %	2023-03-01	2023-03-01	4 750 000	4 850 000
Stadshypotek	1,05 %	2021-06-01	2021-06-01	4 800 000	4 900 000
Stadshypotek	0,69 %	2024-06-30	2024-06-30	3 800 000	4 900 000
Summa				16 245 000	17 605 000

varav kortfristig del 5 060 000 5 135 000

varav långfristig del 11 185 000 12 470 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 14,5 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 900 000	17 900 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 900 000	17 900 000

EB

Underskrifter

Helsingborg, 21 - 01 - 21 .



Mats Axelsson



Ola Jönsson



Alexander Svensson Neufert



Josefin Pettersson



Amanda Nilensjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 - 2 - 2021



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trasten i Helsingborg, org.nr. 743000-1193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten 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 revisionssed 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



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

Uttalande och uttalande med reservation

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

På grund av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalande och uttalande med reservation har vi inte kunnat inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för uttalande om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för räkenskapsåret. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen men varken till- eller avstyrker att

föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande och uttalande med reservation

Styrelsen har inte avlämnat styrelseprotokoll för granskning, därav har vi inte kunnat utföra granskningen av styrelsens förvaltning.

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har tidigare år fått PM tillställts sig pga otillräcklig protokollföring och anbudshantering. Vid årets revision har styrelsen inte avlämnat några protokoll varför det inte går att säkerställa att styrelsen har följt upp slutkostnader och ÅTA på de väsentliga investeringarna som är gjorda under året.

Malmö den 1 / 2 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Arsredovisning

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 normalfall) 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