

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Vanja

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 Vanja i Helsingborg, 743000-1151 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Sebran 14 och Vanja 18. I fastigheterna upplåter man lägenheter, lokaler, garage samt parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Jönköpingsgatan 31, 33, 35, 42, 44 och 46.

Inflyttning skedde år 1953. Föreningen har 120 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 658,5 m², 1 bostadsrättslokal (affärslokal) på 285 m², 6 affärslokaler och 13 mindre lokaler på 821,5 m². Föreningen har 34 garage och 38 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 10 st
- 2 rum & kök, 90 st
- 3 rum & kök, 19 st
- 4 rum & kök, 1 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), fönsterbyte (2010), renoverat utemiljön (2013 & 2015), renoverat garage- och parkeringsplatser (2017) och installerat säkerhetsdörrar (2019). Under 2020 har föreningen renoverat fasader och balkonger.

År 2015 installerades fiber och under 2020 har en gruppanslutning till Telia gjorts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenligt fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i januari 2020 och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Renovering av fasader och balkonger.
- Kulvertarbete med separering av dagvatten som kommer slutföras hösten 2020.

Följande större underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

- Värmeledning, byte ledningsrör samt radiatorer. *AO*

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 260 831 kr. Förra året var resultatet 1 429 432 kr.

Nettoomsättningen har varit högre då avgifterna höjdes med 1 % den 1 januari 2020. Driftskostnaderna har varit högre än föregående år vilket främst beror på högre kostnad för kommunikation. För jämförelser mellan de olika delposterna se not 2 Drift. Föreningen har installerat fiber under året. Medlemmarna debiteras kostnaden som redovisas i not 1 övriga avgifter.

Fasad- och balkongprojektet har slutredovisats i bokslutet. Detta innebär att avskrivningarna ökat.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2020 var behållningen 3 735 703 kr. Under året har föreningen tagit upp nya lån på 10 Mkr för att finansiera fasad- och balkongprojektet.

Det finns ingen planerat höjning av avgiften för räkenskapsår 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 februari 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Bo Stenqvist, ordförande
Linus Höglind
Johan af Uhr
Lena Engkvist
Catharina Bobeck
Jonas Malmström

Revisorer har varit revisor 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 17 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och vid årets slut 144. *AO*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 843	6 745	6 625	6 551
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 261	1 429	1 617	474
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 278	1 638	1 487	1 056
Soliditet	30 %	33 %	35 %	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	868	860	843	835
Drift (kr/kvm)	436	412	406	422
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	160	171	-	-
Lån (kr/kvm)	4 416	3 335	2 924	3 150
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 931	18 874	19 753	18 385
Räntekänslighet	5,6 %	4,3 %	-	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 7 784 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 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	227 835	620 000	3 953 064	7 945 367	1 429 432
Disposition enligt stämmobeslut				1 429 432	-1 429 432
Till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000	
Från fond för yttre underhåll			-255 000	255 001	
Årets resultat					1 260 831
Vid årets slut	227 835	620 000	3 938 064	9 389 800	1 260 831

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	2020	2019
Årets resultat	1 260 831	1 429 432
Från fond för yttre underhåll*	255 000	476 823
Till fond för yttre underhåll**	-240 000	-270 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 277 851	1 638 274

* 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	9 389 800,00
Årets resultat	1 260 830,58
Balanseras i ny räkning	10 650 630,58

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *AO*

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		6 843 144	6 745 259
Övriga rörelseintäkter		328 296	113 290
Summa rörelsens intäkter		7 171 440	6 858 549
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 391 038	-3 208 926
Planerat underhåll		-255 000	-476 823
Övriga externa kostnader	3	-359 910	-327 044
Personalkostnader och arvoden	4	-168 385	-140 301
Avskrivningar		-1 375 636	-918 136
Summa rörelsens kostnader		-5 549 969	-5 071 230
Rörelseresultat		1 621 471	1 787 319
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 619	5 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 259	-363 597
Summa finansiella poster		-360 640	-357 887
Resultat efter finansiella poster		1 260 831	1 429 432
Årets resultat		1 260 831	1 429 432

Ac

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	46 038 990	35 114 626
Pågående nyanläggningar	6	773 473	1 647 705
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 812 463	36 762 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 812 963	36 762 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 557	4 392
Övriga fordringar		60 080	82 831
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 735 703	5 570 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 648	39 339
Summa kortfristiga fordringar		3 934 988	5 697 250
Summa omsättningstillgångar		3 934 988	5 697 250
SUMMA TILLGÅNGAR		50 747 951	42 460 081

AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		227 835	227 835
Upplåtelseavgifter		620 000	620 000
Fond för yttre underhåll		3 938 064	3 953 065
Summa bundet eget kapital		4 785 899	4 800 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 389 800	7 945 367
Årets resultat		1 260 831	1 429 432
Summa fritt eget kapital		10 650 631	9 374 799
Summa eget kapital		15 436 530	14 175 699
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	21 225 824	17 191 020
Summa långfristiga skulder		21 225 824	17 191 020
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 147 726	8 768 530
Leverantörsskulder		226 983	1 711 596
Aktuella skatteskulder		22 400	16 160
Övriga skulder		12 033	2 004
Fond för inre underhåll		-	7 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 455	587 958
Summa kortfristiga skulder		14 085 597	11 093 362
Summa skulder		35 311 421	28 284 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 747 951	42 460 081

Ap

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	2,28 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 3,3 & 2,5 %
- 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.

AO

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 763 235	5 687 583
Årsavgifter lokaler	392 216	387 068
Avgiftsbortfall	-65 868	-65 048
Hyror	753 561	735 656
	<u>6 843 144</u>	<u>6 745 259</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	240 108	31 966
Övriga intäkter	88 188	81 324
	<u>328 296</u>	<u>113 290</u>
Summa	7 171 440	6 858 549

Övriga avgifter avser främst gruppanslutning till Telia som debiteras medlemmarna. Kostnaden redovisas i noten 2 under posten kommunikation.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ei	160 129	141 486
Uppvärmning	845 405	964 934
Vatten	236 758	228 396
Renhållning	108 961	90 800
Löpande underhåll	512 282	486 377
Fastighetsservice	927 848	904 786
Fastighetsförsäkring	107 817	103 301
Kommunikation	266 379	69 626
Fastighetsavgift/-skatt	225 459	219 220
Summa	3 391 038	3 208 926

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I posten kommunikation ingår även telefon samt bredband. Föreningen har under året gjort en gruppanslutning till Telia. Kostnaden debiteras medlemmarna och redovisas under noten 1 posten övriga avgifter.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kontorsmaterial	3 473	3 333
Förvaltningskostnader	269 136	254 389
Juridiska kostnader	9 717	4 169
Arvode extern revisor	15 502	15 500
Medlemsverksamhet	62 082	49 653
Summa	359 910	327 044

AO

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvode	113 760	100 100
Ersättning utöver styrelsearvode	14 200	6 125
Övriga kostnader	-	700
Sociala kostnader	40 425	33 376
Summa	168 385	140 301

Årets kostnad för arvode avser kalenderår 2019.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 322 617	37 296 009
Årets investeringar	12 300 000	2 026 608
Årets avyttringar/utrangeringar	-1 277 837	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 344 780	39 322 617
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 900 481	-13 982 345
Årets avskrivningar	-1 195 636	-918 136
Årets återföring avskrivningar	1 097 837	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 998 280	-14 900 481
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående redovisat värde	46 038 990	35 114 626
varav byggnader	35 346 500	24 422 136
varav mark	10 692 490	10 692 490

Föreningen skriver av på byggnaderna enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	51 000 000	29 000 000	80 000 000
Hyreshus lokaler	3 723 000	1 675 000	5 398 000
Summa	54 723 000	30 675 000	85 398 000

AD

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	1 647 705	147 331
Årets anskaffningar:		
Renovering övernattningslokal	-	6 734
Balkong- och fasadrenovering	10 817 394	1 493 640
Källarbelysning	-	623 982
Säkerhetsdörrar	-	1 402 626
Kulvert	686 180	-
Överfört till om- och tillbyggnader, källarbelysning	-	-623 982
Överfört till om- och tillbyggnader, säkerhetsdörrar	-	-1 402 626
Överfört till om- och tillbyggnader, fasader	-8 300 000	-
Överfört till om- och tillbyggnader, balkonger	-4 000 000	-
Kostnadsfört som underhåll	-77 806	-
Vid årets slut	773 473	1 647 705

Renovering av övernattningslokal samt renvoering av kulvert beräknas slutföras nästa räkenskapsår.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

40

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 765 000	2 905 000
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	2 375 000	2 475 000
Stadshypotek	1,38 %	2021-06-30	2021-06-30	322 986	370 986
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	2021-12-30	2 660 000	2 800 000
Stadshypotek	0,81 %	2025-03-01	2025-03-01	2 109 920	2 229 920
Stadshypotek	1,20 %	2020-09-07	2020-09-07	1 233 360	1 313 360
Stadshypotek	0,95 %	2021-03-30	2021-03-30	970 020	1 090 020
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	1 892 040	2 000 040
Stadshypotek	1,38 %	2021-06-30	2021-06-30	692 110	792 110
Stadshypotek	1,28 %	2022-09-30	2022-09-30	148 729	168 729
Stadshypotek	1,28 %	2022-06-30	2022-06-30	463 135	523 135
Swedbank	0,83 %	2019-09-28	2019-09-28	löst lån	4 322 500
Stadshypotek	1,36 %	2024-03-01	2024-03-01	4 843 750	4 968 750
Stadshypotek	0,74 %	2021-10-30	2021-10-30	4 906 250	nytt lån
Stadshypotek	0,89 %	2020-09-23	2021-03-23	4 968 750	nytt lån
Stadshypotek	0,93 %	2020-09-27	2020-12-28	4 022 500	nytt lån
Summa				34 373 550	25 959 550
varav kortfristig del				13 147 726	8 768 530
varav långfristig del				21 225 824	17 191 020

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 25 818 550 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	36 357 000	29 274 625
Varav obelånade	-	-1 175 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 357 000	28 099 625

AB

Underskrifter

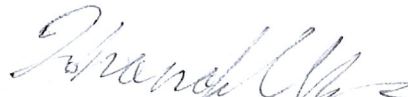
Helsingborg, ^{2021 01 08} - - .



Bo Stenqvist



Linus Höglind



Johan af Uhr



Lena Engkvist



Catharina Bobeck



Jonas Malmström

Vår revisionsberättelse har lämnats ²¹ - ⁰¹ - ⁰⁸.



BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vanja i Helsingborg, org.nr. 743000-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanja 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

AO

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Helsingborg den 8 / 1 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

[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