

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Vinbäret

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 Vinbäret i Helsingborg, 743000-1110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Vinbäret är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Vinbäret 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Vagnmansgatan 6-16.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 78 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 807 kvm samt 13 hyresrättslokaler på totalt 126 kvm. Föreningen har även 3 garage och 28 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 30 st
- 2 rum & kök: 32 st
- 3 rum & kök: 16 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat genomfört renovering av undercentral (2016), inklädnad av skorstenar (2015), åtgärder på utemiljön (2014), byggt ut och inglasat balkonger (2009), bytt varm- och kallvattenledningar (2004) samt byggt miljöhus (2003).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes grundligt 2018 av A-konsult. Stambyte och badrumsrenovering pågår varför ny besiktning har skjutits på.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

För de närmsta tio åren planeras fönsterbyte (tidigast år 2025).

Styrelsen vill särskilt framhålla att föreningen inte kommer att ersätta medlemmar som själva har renoverat sina badrum. Vår rekommendation har varit att avvakta med renovering tills dess att stambyte utförts.

Fastigheten är i mycket gott skick och vår ekonomiska plan för framtida utveckling är god. Föreningen var helt skuldfri inför stambytet.



Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 1 146 000 kr, jämfört med 1 185 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 996 000 kr, jämfört med 1 185 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2020 var behållningen ca 7 781 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 3 % den 1 oktober 2019.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1 oktober 2020.

Stambyte och badrumsrenovering påbörjades 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2020.

Styrelse

Styrelsen består av följande ledamöter:

Jan Goldring, ordförande
Therese Lundqvist
Helena Salic
Hampus von Gegerfelt

Revisorer

Revisorer har varit Per Magnusson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa mervärde för lägenhetsinnehavarna, både i form av trivsel och bra överlåtelsevärden. Målet ska uppnås genom att styrelsen kontinuerligt ser över underhållet av fastigheterna och gemensamhetsutrymmena för att skapa goda rutiner, trivsel och trygghet i föreningen.

Övrigt

Ett Informationsmöte inför stambytet har hållits den 30 september 2019. Även en extrastämma hölls den 14 oktober 2019 där beslut togs angående förändringar i lägenheterna inför stambytet.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 95, varav 75 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

CB

M

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 375	3 302	3 208	3 110
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 146	1 185	1 015	1 129
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	996	1 185	876	949
Soliditet (%)	37%	95%	96%	90%
Årsavgift (kr/kvm)	865	840	816	793
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	353	316	316	290
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	166	161		
Lån (kr/kvm)	5 072	-	-	185
Räntekänslighet i %	6%	0%	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 398	17 680	18 462	15 915

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 3933 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	64 615		1 934 038	9 139 350	1 184 519
Disposition enligt stämmobeslut				1 184 519	-1 184 519
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Årets resultat					1 146 238
Vid årets slut	64 615		2 084 038	10 173 869	1 146 238

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 146 238	1 184 519
Från fond för yttre underhåll*	-	140 035
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-140 000
Resultat efter disposition av underhåll	996 238	1 184 554

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

CB

M

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 173 869,00
Årets resultat	<u>1 146 237,67</u>
Balanseras i ny räkning	11 320 106,67

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

CB

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 375 454	3 302 345
Övriga rörelseintäkter		162 351	147 578
Summa rörelsens intäkter		3 537 805	3 449 923
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 387 449	-1 270 982
Planerat underhåll		-	-140 035
Övriga externa kostnader	3	-228 758	-172 072
Personalkostnader och arvoden	4	-355 674	-332 489
Avskrivningar		-355 166	-355 166
Summa rörelsens kostnader		-2 327 047	-2 270 744
Rörelseresultat		1 210 758	1 179 179
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 324	5 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 844	-
Summa finansiella poster		-64 520	5 340
Resultat efter finansiella poster		1 146 238	1 184 519
Årets resultat		1 146 238	1 184 519

CS

24

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 368 170	8 723 336
Pågående nyanläggningar	6	20 025 978	1 197 804
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 394 148	9 921 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 394 648	9 921 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 819	6 813
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 781 045	3 050 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 649	33 513
Summa kortfristiga fordringar		7 807 513	3 090 649
Summa omsättningstillgångar		7 807 513	3 090 649
SUMMA TILLGÅNGAR		36 202 161	13 012 289

CB

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 615	64 615
Fond för yttre underhåll		2 084 038	1 934 038
Summa bundet eget kapital		2 148 653	1 998 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 173 869	9 139 349
Årets resultat		1 146 238	1 184 519
Summa fritt eget kapital		11 320 107	10 323 868
Summa eget kapital		13 468 760	12 322 521
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	19 550 000	-
Summa långfristiga skulder		19 550 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	400 000	-
Leverantörsskulder		2 280 757	270 171
Aktuella skatteskulder		12 755	12 615
Övriga skulder	9	13 019	21 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 870	385 794
Summa kortfristiga skulder		3 183 401	689 768
Summa skulder		22 733 401	689 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 202 161	13 012 289

CB

JM

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången 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	2,1 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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.

Nedskrivningar

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

ES

24

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 293 681	3 197 381
Hyrer	81 773	104 964
	<u>3 375 454</u>	<u>3 302 345</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	127 762	143 940
Övriga intäkter	34 589	3 638
	<u>162 351</u>	<u>147 578</u>
Summa	3 537 805	3 449 923

Föreningen höjde årsavgifterna med 3 % per 1 oktober.

Övriga avgifter avser Comhem bredband.

Övriga intäkter för 2020 avser främst ersättningar från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	79 958	81 504
Uppvärmning	404 689	392 672
Vatten	168 732	158 336
Renhållning	69 397	65 982
Löpande underhåll	229 162	148 148
Fastighetservice	115 475	122 515
Fastighetsförsäkring	58 005	55 577
Kommunikation	147 908	136 182
Fastighetsavgift/-skatt	114 123	110 066
Summa	1 387 449	1 270 982

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift	111 462	107 406
Fastighetsskatt	2 660	2 660
Summa	114 122	110 066

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften på 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

OS

904

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningskostnader	156 570	130 478
Lagsökningskostnader	236	47
Advokatkostnader	22 800	13 120
Arvode extern revisor	9 320	9 138
Medlemsavgifter	39 832	19 289
Summa	228 758	172 072

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	98 061	96 423
Styrelse	103 462	87 000
Ersättning utöver styrelsearbete	73 800	59 600
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning	1 000	1 000
Förändring semesterlöneskuld	7 936	8 199
Sociala kostnader	73 163	75 267
Summa	362 422	332 489
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-3 374</i>	<i>5 098</i>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen, föreningsvald revisor och valberedning med 2 pbb (94 600 kr). Den större kostnaden för 2020 avseende styrelsearvoden beror på eftersläpning från 2019.

Semesterskulden har ökat vilket betyder ökade kostnader på 7 936 kr under posten förändring semesterlöneskuld.

Årets summa på pensionskostnader (-3 374 kr) är ett tillgodobelopp (kreditfaktura) då preliminärkostnaderna som betalades in föregående år var för höga. Alltså har de totala sociala kostnaderna minskat med detta belopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 875 688	16 875 688
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 875 688	16 875 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 217 800	-7 862 634
Årets avskrivningar	-355 166	-355 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 572 966	-8 217 800
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående redovisat värde	8 368 170	8 723 336
varav byggnader	8 302 722	8 657 888
varav mark	65 448	65 448

CS

JK

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 355 166 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- renovering undercentral 2016
- Inklädnad av skorstenar 2015
- Klinker i källare 2014
- Utemiljö 2014
- Passersystem 2012
- Balkongutbyggnad och -inlgasning 2009
- Kakel och klinker i tvättstuga 2004
- Varm- och kallvattenledningar 2004
- Miljöhus 2003
- Dränering och isolering av källarytterväggar 2001
- Kabel TV 1991
- Fönsterbyte 1990
- Fasadrenovering 1985

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	17 000 000	45 000 000
Hyreshus lokaler	147 000	119 000	266 000
Summa	28 147 000	17 119 000	45 266 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	1 197 804	3 100
Årets anskaffningar	18 828 174	1 194 704
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	20 025 978	1 197 804

Stambyte och badrumsrenovering påbörjades under 2019. Total kostnad för projektet beräknas till ca 31 miljoner.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,05%	2028-03-01	2028-03-01	9 950 000	-
Stadshypotek	0,84%	2025-06-30	2025-06-30	10 000 000	-
Summa				19 950 000	-

varav kortfristig del 400 000

varav långfristig del 19 550 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.




Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 000 000	7 369 000
Varav obelånade	-	-1 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	20 000 000	5 869 000

Not 9 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	13 019	21 187
Summa	13 019	21 187

CB

M

Underskrifter

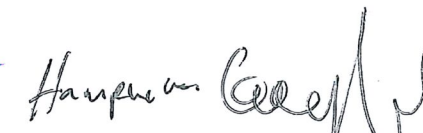
Helsingborg, 10 - 01 - 21



Jan Goldring



Therese Lundqvist



Hampus von Gegerfelt

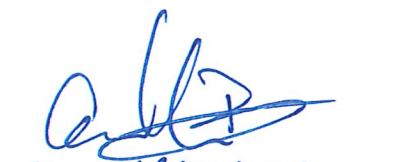


Helena Salic

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 - 01 - 2021



Per Magnusson
Av föreningen vald revisor



CAMILLA BAKKLUND
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, org.nr. 743000-1110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Vinbåret i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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:

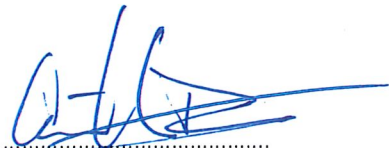
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 provar 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 22/1- 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Magnusson
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 is no handwriting or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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