

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Åby

i Klippan



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 Åby i Klippan, 737600-0647 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1958. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Capella 11 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Kapellgatan 2 A-E i Klippan.

Föreningen har 56 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 531 kvm samt 3 lokaler på totalt 40 kvm (uthyrd lokalyta). Föreningen har 19 garage och 5 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 21 st
- 3 rum & kök: 17 st
- 4 rum & kök: 9 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte och badrumsrenovering utfördes år 2003.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes år 2019 av professionell besiktningsman. Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Under året har föreningen bytt ytterdörrar och belysning över dörrarna samt dränerat grund och renoverat styrelserummet. Närmast planerar styrelsen omfogning av västgaveln.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 253 000 kr, jämfört med cirka 592 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på lägre kostnader för större underhåll. Den 1 januari 2021 höjs årsavgiften med 1 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Mariell Pålsson (ordförande), Mats Nihlén, Lisbeth Tuvevesson, Sven Persson och Sotiria Sintridou. Suppleanter var Christina Högsander och Rune Persson.

Revisorer har under året varit Roland Magnusson med Rigmor Månsson som suppleant, valda av stämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Istvan Sarközi är föreningens vicevärd.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67. 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)	2 647	2 651	2 628	2 583
Resultat efter finansiella poster (tkr)	253	592	509	261
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	365	487	450	274
Soliditet	42 %	39 %	34 %	29 %
Årsavgift (kr/kvm)	654	654	648	635
Drift (kr/kvm)	382	364	364	382
Energikostnader el, värme & vatten (kr/kvm)	197	195	195	-
Lån (kr/kvm)	1 520	1 644	1 772	1 976
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 475	6 012	6 080	4 801

Resultat efter disposition 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. Notera att föreningen tar ut extra avgifter för balkongutbyggnad och bredband, se not 1.

Drift, energikostnader och lån per kvm utgår från totalytan på 3 571 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	124 710		1 291 606	2 129 656	591 679
Disposition enligt stämmobeslut				591 679	-591 679
Från fond för yttre underhåll			-261 629	261 629	
Årets resultat			150 000	-150 000	252 866
Vid årets slut	124 710		1 179 977	2 832 964	252 866

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	252 866	591 679
Från fond för yttre underhåll*	261 629	95 196
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	364 495	486 875

* 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	2 832 964
Årets resultat	252 866
Balanseras i ny räkning	3 085 830

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 646 730	2 650 685
Övriga rörelseintäkter		109 279	106 100
Summa rörelsens intäkter		2 756 009	2 756 785
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 362 786	-1 298 458
Planerat underhåll		-261 629	-95 196
Övriga externa kostnader	3	-200 387	-178 665
Personalkostnader och arvoden	4	-254 732	-217 209
Avskrivningar		-345 033	-296 369
Summa rörelsens kostnader		-2 424 567	-2 085 897
Rörelseresultat		331 442	670 888
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 576	-81 222
Summa finansiella poster		-78 576	-79 209
Resultat efter finansiella poster		252 866	591 679
Årets resultat		252 866	591 679



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		9 441 417	8 709 764
Inventarier, verktyg och installationer		8 320	-
Pågående nyanläggningar		-	714 606
Summa materiella anläggningstillgångar		9 449 737	9 424 370
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 450 237	9 424 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	7 118
Övriga fordringar		40 081	14 938
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		771 826	1 021 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 539	82 936
Summa kortfristiga fordringar		885 446	1 126 680
Kassa och bank	7	3 531	3 881
Summa omsättningstillgångar		888 977	1 130 561
SUMMA TILLGÅNGAR		10 339 214	10 555 431



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		124 710	124 710
Fond för yttre underhåll		1 179 977	1 291 606
Summa bundet eget kapital		1 304 687	1 416 316
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 832 964	2 129 656
Årets resultat		252 866	591 679
Summa fritt eget kapital		3 085 830	2 721 335
Summa eget kapital		4 390 517	4 137 651
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 730 900	3 369 500
Summa långfristiga skulder		2 730 900	3 369 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 698 000	2 502 400
Leverantörsskulder		111 534	163 108
Aktuella skatteskulder		54 556	29 338
Övriga skulder		36 823	26 429
Fond för inre underhåll		13 614	13 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 270	313 391
Summa kortfristiga skulder		3 217 797	3 048 280
Summa skulder		5 948 697	6 417 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 339 214	10 555 431

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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnad samt om- & tillbyggnader	1,90 %
------------------------------------	--------

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.

Nedskrivningar 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.



Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 309 904	2 309 913
Extra årsavgifter för balkongutbyggnad	279 600	279 600
Hyror	57 226	61 172
	<u>2 646 730</u>	<u>2 650 685</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	100 800	100 800
Övriga intäkter	8 479	5 300
	<u>109 279</u>	<u>106 100</u>
Summa	2 756 009	2 756 785

Lägenheter som år 2014 fick sina balkonger utbyggda har extra månadsavgifter, 500 kr per månad för 42 lägenheter med en balkong respektive 575 kr per månad för 4 lägenheter med två balkonger.

Övriga rörelseintäkter avser främst bredbandskostnader som tas ut med 150 kr per lägenhet och månad samt avgifter för andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El & uppvärmning	578 152	581 780
Vatten	125 512	113 991
Renhållning	93 688	79 499
Löpande underhåll	104 757	118 958
Fastighetsservice	141 589	89 543
Fastighetsförsäkring	50 795	48 359
Kommunikation	193 353	191 388
Fastighetsskatt	74 940	74 940
Summa	1 362 786	1 298 458

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	165 947	152 341
Arvode extern revisor	-	9 412
Medlemsverksamhet	34 440	16 912
Summa	200 387	178 665

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämman/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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	68 350	64 000
Styrelsearvoden	61 000	45 400
Vicevärdsarvoden	77 310	62 100
Föreningsvald revisor	3 700	3 700
Övriga kostnader	2 400	2 400
Förändring semesterlöneskuld	208	1 386
Sociala kostnader	41 764	38 223
Summa	254 732	217 209
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>4 131</i>	<i>3 234</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd som utför trappstädning.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Not Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 938 122	16 938 122
Årets investeringar	360 000	-
Omklassificering från pågående nyanläggning	714 606	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 012 728	16 938 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 329 358	-8 032 989
Årets avskrivningar	-342 953	-296 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 672 311	-8 329 358
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	101 000	101 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	101 000	101 000
Utgående redovisat värde	9 441 417	8 709 764
varav byggnader	9 340 417	8 608 764
varav mark	101 000	101 000

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser balkongutbyggnad 2014, stambyte och badrumsrenovering 2003, säkerhetsdörrar 2003, fönster, fasad och balkonger 1995 samt värmeanläggning 1984.

Föreningen skriver även av på balkongutbyggnad från år 2014 och miljöhus från år 2015. Årets tillkommande avser fasad och entrédörrar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 200 000	6 000 000	24 200 000
Hyreshus lokaler	205 000	29 000	234 000
Summa	18 405 000	6 029 000	24 434 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 440	28 362
Årets anskaffningar (möbler styrelserum)	10 400	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-20 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 840	7 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 440	-28 362
Årets avskrivningar	-2 080	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-	20 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 520	-7 440
Utgående redovisat värde	8 320	-

Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	714 606	
Årets anskaffningar	-	714 606
Överfört till om- och tillbyggnader	-714 606	
Vid årets slut	-	714 606

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	3 531	3 881
Summa	3 531	3 881

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,16 %	2021-09-30	2021-09-30	300 000	350 000
Stadshypotek	1,43 %	2025-03-30	2025-03-30	709 400	849 400
Stadshypotek	1,43 %	2022-06-30	2022-06-30	674 500	787 500
Stadshypotek	1,25 %	2021-03-22	2021-03-22	1 350 000	1 400 000
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	1 650 000	1 700 000
Stadshypotek	1,49 %	2021-04-30	2021-04-30	745 000	785 000
Summa				5 428 900	5 871 900
varav kortfristig del				2 698 000	2 502 400
varav långfristig del				2 730 900	3 369 500

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 har befintlig låneskuld minskat till cirka 3,4 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Pantsatta	8 573 000	8 573 000
Obelånade	1 572 000	1 572 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	10 145 000	10 145 000

Underskrifter

Klippan, 2021-04-13.



Mariell Pålsson



Lisbeth Tuvevesson



Mats Nihlén

Sotiria Sintridou



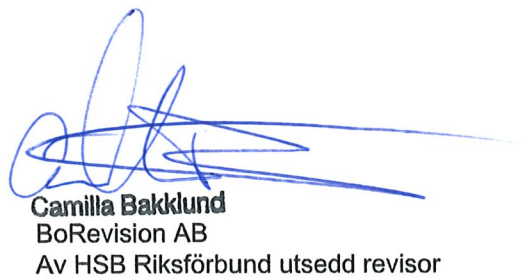
Sven Persson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13.



Roland Magnusson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åby i Klippan, org.nr. 737600-0647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åby i Klippan för räkenskapsåret 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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åby i Klippan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

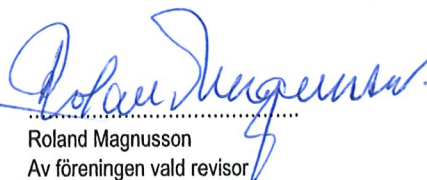
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Klippan den 19 / 4 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roland Magnusson
Av föreningen vald revisor

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

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.

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