

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Capella

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 ansvarar 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 Capella i Klippan, 737600-1058 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Capella 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Åbygatan 3 A-D i Klippan. Föreningen har 33 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 831,5 kvm samt 2 lokaler på totalt 130 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9 st
2 rum & kök:	18 st
3 rum & kök:	6 st

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

Stambyte och badrumsrenovering genomfördes år 2003.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningens fastighet besiktigades i december 2020 av besiktningsman från HSB Skåne. Våren 2021 kommer ny underhållsplan tas fram. Under året har föreningen installerat grundvattenvärme. Närmast planerar styrelsen för köp av mark för att anlägga fler parkeringsplatser.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 307 000 kr, jämfört med cirka 71 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på lägre kostnad för planerat underhåll. Den 1 januari 2021 höjs avgiften med 1 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

Vid räkenskapsårets slut avgick Jan-Olof Svensson och Gunnel Svensson som styrelseledamöter. Kvarvarande ledamöter är Lennart Bengtsson (ordförande), Monika Cervin Freij och Helle Larsen.

Enligt stadgarna ska föreningen ha två revisorer. En som utses på stämman och en som utses av HSB Riksförbund. Båda revisorerna har varit från BoRevision. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39. 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)	1 552	1 538	1 524	1 507
Resultat efter finansiella poster (tkr)	307	71	228	112
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	265	246	208	219
Soliditet	53 %	49 %	46 %	43 %
Årsavgift (kr/kvm)	830	822	814	806
Drift (kr/kvm)	367	363	373	382
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	206	194	212	-
Lån (kr/kvm)	1 410	1 531	1 660	1 784
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	6 196	5 154	5 003	3 816

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. Drift, energikostnad och lån per kvm utgår från totalytan på 1 961,5 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	29 480		642 862	2 458 988	70 647
Disposition enligt stämmobeslut				70 647	-70 647
Till fond för yttre underhåll			90 000	-90 000	
Från fond för yttre underhåll			-47 324	47 324	
Årets resultat					307 394
Vid årets slut	29 480		685 538	2 486 959	307 394

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2020-12-31	2019-12-31
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	307 394	70 647
Från fond för yttre underhåll*	47 324	240 068
Till fond för yttre underhåll**	-90 000	-65 000
Resultat efter disposition av underhåll	264 718	245 715

* 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	2 486 959
Årets resultat	307 394
Balanseras i ny räkning	2 794 353

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 552 071	1 537 739
Summa rörelsens intäkter		1 552 071	1 537 739
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-719 629	-712 738
Planerat underhåll		-47 324	-240 068
Övriga externa kostnader	3	-124 655	-127 541
Personalkostnader och arvoden	4	-127 117	-150 635
Avskrivningar		-185 554	-192 718
Summa rörelsens kostnader		-1 204 279	-1 423 700
Rörelseresultat		347 792	114 039
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 398	-45 091
Summa finansiella poster		-40 398	-43 392
Resultat efter finansiella poster		307 394	70 647
Årets resultat		307 394	70 647

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		5 182 813	5 368 367
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 182 813	5 368 367
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 183 313	5 368 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 298
Övriga fordringar		40 894	26 766
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 361 099	1 107 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 973	36 563
Summa kortfristiga fordringar		1 436 966	1 173 420
Kassa och bank	7	2 784	5 602
Summa omsättningstillgångar		1 439 750	1 179 022
SUMMA TILLGÅNGAR		6 623 063	6 547 889

AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 480	29 480
Fond för yttre underhåll		685 538	642 862
Summa bundet eget kapital		715 018	672 342
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 486 959	2 458 988
Årets resultat		307 394	70 647
Summa fritt eget kapital		2 794 353	2 529 635
Summa eget kapital		3 509 371	3 201 977
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 520 210	2 350 028
Summa långfristiga skulder		2 520 210	2 350 028
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	245 000	653 932
Leverantörsskulder		116 908	128 968
Aktuella skatteskulder		30 182	16 058
Övriga skulder		2 615	1 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 777	195 116
Summa kortfristiga skulder		593 482	995 884
Summa skulder		3 113 692	3 345 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 623 063	6 547 889

4

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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnad samt om- & tillbyggnader	2,17 %
------------------------------------	--------

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.

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. //

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 520 340	1 505 312
Hyror	30 120	30 120
	<u>1 550 460</u>	<u>1 535 432</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 611	2 307
	<u>1 611</u>	<u>2 307</u>
Summa	1 552 071	1 537 739

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El & uppvärmning	322 579	307 298
Vatten	81 921	73 656
Renhållning	56 801	58 073
Löpande underhåll	49 943	61 426
Fastighetsservice	113 920	118 044
Fastighetsförsäkring	27 441	26 125
Kommunikation	29 692	30 784
Fastighetsskatt	37 332	37 332
Summa	719 629	712 738

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	104 360	104 300
Arvode extern revisor	-	13 275
Medlemsverksamhet	20 295	9 966
Summa	124 655	127 541

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

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

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	47 300	46 500
Ersättning utöver styrelsearbete	42 850	54 900
Milersättning	46	980
Vicevårdsarvode	27 048	27 048
Sociala kostnader	9 873	21 207
Summa	127 117	150 635

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 250 kr per timme upp till max 3 prisbasbelopp. Eftersom föreningen betalar ut styrelsearvode under olika delar av året görs i bokslutet en uppbokning av arvode enligt stämmobeslut. Förra året bokades för mycket sociala kostnader upp.

Medelantalet anställda

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

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Not Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 545 710	8 545 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 545 710	8 545 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 183 802	-2 991 084
Årets avskrivningar	-185 554	-192 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 369 356	-3 183 802
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 459	6 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 459	6 459
Utgående redovisat värde	5 182 813	5 368 367
varav byggnader	5 176 354	5 361 908
varav mark	6 459	6 459

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser postboxar, fönster, tak, balkonger och entréer år 2012, stambyte och badrumsrenovering år 2003 samt fjärrvärmeanläggning. År 2015 byggde föreningen miljöhus och år 2016 installerades säkerhetsdörrar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 000 000	3 204 000	12 204 000
Hyreshus lokaler	72 000	-	72 000
Summa	9 072 000	3 204 000	12 276 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 438	7 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 438	7 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 438	-7 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 438	-7 438
Utgående redovisat värde	-	-

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	2 784	5 602
Summa	2 784	5 602

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,14 %	2024-04-30	2024-04-30	408 932	508 932
Stadshypotek	1,56 %	2023-09-30	2023-09-30	985 016	1 045 016
Stadshypotek	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	990 012	1 050 012
Stadshypotek	1,10 %	2023-12-30	2023-12-30	381 250	400 000
Summa				2 765 210	3 003 960
varav kortfristig del				245 000	653 932
varav långfristig del				2 520 210	2 350 028

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 1 540 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Pantsatta	4 515 000	4 515 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	4 515 000	4 515 000

Underskrifter

Klippan, 2021-04-19.

Lennart Bengtsson



Monika Cervin Freij



Helle Larsen



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-4-21.



Alexandra Ong

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Klippan, org.nr. 737600-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella 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 Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Capella i Klippan för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Vi 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 vi 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 vår 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 24/4 2021

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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

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

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

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvodet, 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne