



Styrelsen för HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

Org.nr: 716406-2833

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1987 på fastigheten Skarpbacken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Espekullsvägen 1-45 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	9	846
3	8	632
4	2	179
4	6	660
	25	2 317

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-17, varvid 19 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma angående antagande av stadgar hölls den 2020-11-09, varvid 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta stadgarna.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Susie Posse	ordförande, vald till stämman 2021
Therese Gehander	sekreterare, vald till stämman 2022
Christina Wass	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Christoph Bronkal	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Christer Eriksson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Sara Sigurd	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit BoRevision samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ann-Christin Lundberg och Ingrid Dahlheim med Ann-Christin Lundberg som sammankallande.

AO

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
C4 Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 11 mars 2020 av dåvarande ledamot Roger Svärd tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytt alla ytterdörrar, 25 st, bytt 15 st fönster och målat alla burspråk samt soprumsdörrar tillhörande lägenheterna, 14 st.

Bytt delar av panel på husfasader i samband med målning av burspråk.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

2019 Fönsterbyte och taktvätt.

2018 Åtgärdat avloppsröret i gatan, relining och rengöring. Bytt soprumsdörr och utfört radonmätning.

2017 Bytt 10 stycken fönster. Rensat och justerat ventilationskanaler samt bytt ut trasiga fläktmotorer på taken.

2016 Fönsterbyte.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Vi planerar för att bygga ut vårt soprum för bättre sopsortering. Göra i ordning vår utemiljö med fler parkeringsplatser och allmän uppfräschning. Vi planerar även för att byta hängrännor. Inget datum eller årtal bestämt än.

AO



HSB – där möjligheterna bor

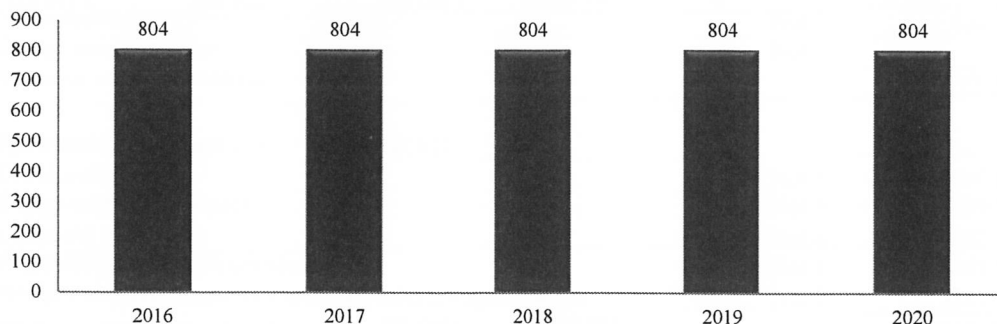
HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

Org nr 716406-2833

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 804 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 219 334 kr. Under året har föreningen amorterat 276 030 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år. Båda lånen skrevs om i januari 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 830	1 829	1 829	1 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	-287	125	197	77
Eget kapital, tkr	2 912	3 199	3 074	2 877
Taxeringsvärde, tkr	14 149	14 149	14 149	11 787
-varav byggnad, tkr	11 044	11 044	11 044	8 682
Soliditet	17%	19%	18%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	804	804	804	804
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 705	5 824	5 937	6 042
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	124	179	181	181
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	93%	95%	97%	119%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	43	42	40	29
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	230	0	0	72
Avskrivning/m ² byggnadsyta	148	142	142	142

40



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

Org nr 716406-2833

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	762 995	0	1 029 485	1 281 801	124 788	3 199 070
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				124 788	-124 788	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-532 570	532 570		0
Årets resultat					-286 646	-286 646
Belopp vid årets utgång	762 995	0	596 915	1 839 160	-286 646	2 912 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 406 590
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	532 570
Årets resultat	-286 646
Summa till stämmans förfogande	1 552 514

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 552 514

At



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

Org nr 716406-2833

Resultaträkning

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 830 308	1 829 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30 724
Summa rörelseintäkter		1 830 308	1 860 028

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-860 607	-910 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 710	-31 994
Underhåll enligt plan	Not 6	-532 570	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-57 517	-58 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-343 431	-327 991
Summa rörelsekostnader		-1 833 834	-1 328 383

Rörelseresultat

-3 527	531 645
--------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 350	9 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-289 469	-415 871
Summa finansiella poster	-283 119	-406 857

Årets resultat

-286 646	124 788
----------	---------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-286 646	124 788
Reservering till fond för yttre underhåll	-100 000	-97 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	532 570	0
Överföring till balanserat resultat	145 924	27 788

At

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	14 490 519	14 833 950
	14 490 519	14 833 950

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

14 491 019	14 834 450
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

66 967	60 541
--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

13 701	1 066
--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	5 305	8 914
	85 973	70 521

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	1 240 092	1 240 092
	1 240 092	1 240 092

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bank

Not 13	851 515	1 086 322
	851 515	1 086 322

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 177 580	2 396 936
-----------	-----------

Summa tillgångar

16 668 599	17 231 386
------------	------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

Org nr 716406-2833

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	762 995	762 995
Fond för yttre underhåll	596 915	1 029 485
Summa bundet eget kapital	1 359 910	1 792 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 839 159	1 281 801
Årets resultat	-286 646	124 788
Summa fritt eget kapital	1 552 514	1 406 590

Summa eget kapital

2 912 424 **3 199 070**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 925 494	13 245 484
Summa långfristiga skulder		12 925 494	13 245 484

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		293 840	249 880
Medlemmarnas inre fond	Not 15	217 231	208 236
Leverantörsskulder		58 865	45 559
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 039	31 616
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 136	8 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	248 570	243 537
Summa kortfristiga skulder		830 681	786 832

Summa skulder

13 756 175 **14 032 316**

Summa eget kapital och skulder

16 668 599 **17 231 386**

40

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-3 527	531 645
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	343 431	327 991
	339 904	859 636
Erhållen ränta	6 436	9 035
Erlagd ränta	-313 554	-417 281
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	32 786	451 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 112	-8 514
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 975	-26 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	47 649	416 772
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-276 030	-259 571
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-276 030	-259 571
Årets kassaflöde	-228 381	157 201
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 386 956	2 229 754
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 158 574	2 386 956
	-228 381	157 201

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen. *AB*

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

13 636 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr
At

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 863 780	1 863 780
	Avsatt till inre fond	-38 195	-38 196
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 723	3 720
		<u>1 830 308</u>	<u>1 829 304</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	30 724
		<u>0</u>	<u>30 724</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-207 297	-265 072
	El	-19 291	-17 594
	Uppvärmning	-277 535	-297 181
	Vatten	-69 679	-70 307
	Renhållning	-64 768	-46 808
	Förvaltningskostnader	-97 988	-84 938
	Försäkringar	-14 931	-19 151
	Fastighetsskatt	-106 118	-106 118
	Övriga driftskostnader	-3 000	-3 090
		<u>-860 607</u>	<u>-910 258</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 400	-12 888
	Övriga förvaltningskostnader	-6 920	-4 089
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 890	-6 269
	Medlemsavgifter HSB	-8 500	-8 500
	Stämman och styrelse	0	-249
		<u>-39 710</u>	<u>-31 994</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-2 110	0
	Underhåll övrigt	-530 460	0
		<u>-532 570</u>	<u>0</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-16 800	-17 500
	Löner för anställda	-3 480	0
	Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
	Övriga arvoden	-2 880	-2 880
	Sociala avgifter	-10 357	-13 759
		<u>-57 517</u>	<u>-58 139</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-343 431	-327 991
		<u>-343 431</u>	<u>-327 991</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 096 423	16 096 423
Ingående anskaffningsvärde mark	1 635 819	1 635 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 732 242	17 732 242

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 898 292	-2 570 301
Årets avskrivningar byggnader	-343 431	-327 991
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 241 723	-2 898 292

Utgående redovisat värde	14 490 519	14 833 950
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	12 854 700	13 198 131
Redovisade värden mark	1 635 819	1 635 819

Fastighetsbeteckning: Skarpbacken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	11 044 000	3 105 000	14 149 000	14 149 000
		11 044 000	3 105 000	14 149 000	14 149 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 984 000	11 984 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 984 000	11 984 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	4 977	0
Upplupna ränteintäkter	328	414
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 500
	5 305	8 914

A0

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-01-27	240 092	240 092
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-23	1 000 000	1 000 000
			<u>1 240 092</u>	<u>1 240 092</u>

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne	851 515	1 086 322
	<u>851 515</u>	<u>1 086 322</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,96%	2026-12-07	2 177 292	233 844
SBAB	2,15%	2029-12-06	11 042 042	60 000
			<u>13 219 334</u>	<u>293 844</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 925 490

Nästa års amortering av långfristig skuld 293 844

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 293 844

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 175 376

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 750 114

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 11 750 114

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	208 236	224 713
Avsättning	38 195	38 196
Uttag	<u>-29 200</u>	<u>-54 673</u>
	<u>217 231</u>	<u>208 236</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 039	31 616
	<u>11 039</u>	<u>31 616</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	672	672
Arbetsgivaravgifter	464	702
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>6 630</u>
	<u>1 136</u>	<u>8 004</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

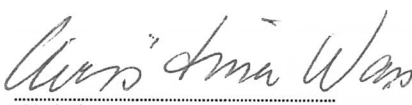
Org nr 716406-2833

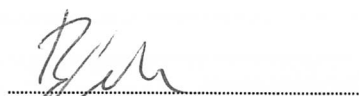
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 033	40 592
Upplupna räntekostnader	39 567	63 652
Upplupen revision	13 250	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 720	130 193
	<u>248 570</u>	<u>243 537</u>

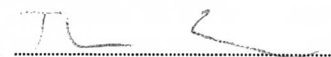
Kristianstad 30/3 2021


Christer Eriksson

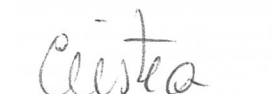

Christina Wass


Christoph Bronkal


Susie Posse


Therese Gehander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-10


Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Öng

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad, org.nr. 716406-2833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad 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 och kassaflöde 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, förfälskning, 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.

AC

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 Vasalyckan i Kristianstad 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad av föreningen vald revisor från BoRevision är inte vald vid namn på stämman 2020.

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.

Kristianstad den 10/11 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Intern revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.