

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Torget

i Kvidinge



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 Torget i Kvidinge, 737600-0670 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 Åstorps kommun och äger fastigheten Kvidinge 200:16 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Kvidinge med adress Torggatan 16-20.

Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 511 m² samt 1 källarlokal på totalt 20 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 14 st
- 3 rum & kök: 8 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastigheten är besiktigad av HSB Skåne. Underhållsplanen är också uppdaterad.

Underhåll utfört under året:

- Installation av nytt låssystem avseende ytterdörrar.
- Installation av tvättbokningssystem och bokningssystem till träningslokal.
- Byte av dörrar i tvättstuga och torkrum.
- Installation av fastighetsinfrastruktur.
- Installation av servermiljö och grundsystem för informationstavlor.
- Utbyte av branddetektorer i samtliga lägenheter samt allmänutrymmen, källare och trapphus ut till mobiltelefoner.
- Installation av kamerasystem i källare.
- installation av TV med informationssystem och presentationssystem i träningsrum samt musikanläggning.
- Installation av backuphantering av ovan.

Arbetet ovan kommer slutföras under 2021.

Framtida underhåll:

- Uppdatering av föreningens portar.
- Översyn av yttre miljön.
- Målning av trapphus.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 322 372 kr. Förra året var resultatet 340 389 kr. Kostnader som är högre jämfört med föregående år är främst löpande underhåll medans planerat underhåll är lägre. Se not 2.

Kostnaderna för installation av nytt låssystem och bokningssystem finns redovisade i balansräkningen som pågående nyanläggningar. Projektet kommer slutföras under 2021. Nedlagda kostnader per 2020-12-31 uppgår till 397 887 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2021 med 1 %. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marietta Christensen, ordförande

Margareta Borg, vice ordförande

Mikael Borg

Berit Camper

Caroline Halvorsen

Suppleant:

Paulina Pfeiffer

Revisorer har varit Afrodita Cristea från BoRevision samt som suppleant Camilla Bakklund från BoRevision, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Marietta Christensen.

Föreningsmål:

Vi vill planera för framtida investeringar och önskar förverkliga våra medlemmars gemensamma visioner. Därför är vår ambition att förvalta fastigheten på ett ekonomiskt och ansvarsfullt sätt så att förening bibehåller en stabil ekonomi i fas med underhållsplanen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 4 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. *W*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 483	1 454	1 425	1 391
Resultat efter finansiella poster (tkr)	322	340	438	527
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	255	383	459	439
Soliditet (%)	64	65	60	47
Årsavgift (kr/kvm)	982	962	943	920
Drift (kr/kvm)	507	413	317	314
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	192	213	197	
Lån (kr/kvm)	711	750	777	989
Räntekänslighet* %	0,7 %	0,7 %	0,8 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	4 366	3 266	2 732	1 916

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

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

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

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

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	105 225		454 196	1 738 916	340 389
Disposition enligt stämmobeslut				340 389	-340 389
Till fond för yttre underhåll			80 000	-80 000	
Från fond för yttre underhåll*			-12 894	12 893	
Årets resultat					322 372
Vid årets slut	105 225		521 302	2 012 198	322 372

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	322 372	340 389
Från fond för yttre underhåll*	12 894	117 756
Till fond för yttre underhåll**	-80 000	-75 000
Resultat efter disposition av underhåll	255 266	383 145

* 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	2 012 198,00
Årets resultat	322 372,63
Balanseras i ny räkning	2 334 570,63

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		1 483 080	1 453 944
Övriga rörelseintäkter		15 885	12 561
Summa rörelsens intäkter		1 498 965	1 466 505
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-766 427	-623 940
Planerat underhåll		-12 894	-117 756
Övriga externa kostnader	3	-131 712	-123 731
Personalkostnader och arvoden	4	-150 016	-153 567
Avskrivningar		-103 554	-98 554
Summa rörelsens kostnader		-1 164 603	-1 117 548
Rörelseresultat		334 362	348 957
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 990	-10 647
Summa finansiella poster		-11 990	-8 568
Resultat efter finansiella poster		322 372	340 389
Årets resultat		322 372	340 389



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 393 187	2 484 407
Pågående nyanläggningar	6	397 887	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 334	14 668
Summa materiella anläggningstillgångar		2 808 408	2 499 075
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 808 908	2 499 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 773	42 981
Övriga fordringar		12 282	12 276
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 752 725	1 449 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 967	23 568
Summa kortfristiga fordringar		1 802 747	1 528 108
<i>Kassa och bank</i>	9	9 239	16 153
Summa omsättningstillgångar		1 811 986	1 544 261
SUMMA TILLGÅNGAR		4 620 894	4 043 836

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		105 225	105 225
Fond för yttre underhåll		521 302	454 196
Summa bundet eget kapital		626 527	559 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 012 198	1 738 916
Årets resultat		322 372	340 389
Summa fritt eget kapital		2 334 570	2 079 305
Summa eget kapital		2 961 097	2 638 726
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	723 745	-
Summa långfristiga skulder		723 745	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	350 000	1 133 745
Leverantörsskulder		337 978	117 480
Aktuella skatteskulder		8 120	4 866
Övriga skulder		6 513	6 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 441	142 992
Summa kortfristiga skulder		936 052	1 405 110
Summa skulder		1 659 797	1 405 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 620 894	4 043 836

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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 viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader	1,35 %
-Maskiner och inventarier	20 %
-Datorer	33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Det skattemässiga underskottet uppgår till 1 600 496 kr.

Nedskrivning

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. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 483 080	1 453 944
	<u>1 483 080</u>	<u>1 453 944</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	9 062	9 700
Övriga intäkter	6 823	2 861
	<u>15 885</u>	<u>12 561</u>
Summa	1 498 965	1 466 505

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	27 686	25 570
Uppvärmning	187 979	214 221
Vatten	73 758	82 561
Renhållning	23 499	21 364
Löpande underhåll	353 294	179 120
Fastighetsservice	-	3 125
Fastighetsförsäkring	21 489	20 460
Kommunikation	56 739	55 536
Fastighetsavgift	21 983	21 983
Summa	766 427	623 940

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	675	-
Kontorsmaterial	1 362	840
Förvaltningskostnader	88 257	88 066
Lagsökningskostnader	7 765	7 793
Juridiska kostnader	3 713	5 879
Arvode extern revisor	13 950	13 301
Medlemsverksamhet	15 990	7 852
Summa	131 712	123 731

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	57 745	57 736
Styrelsearvoden	23 250	24 600
Vicevärdsarvoden	32 000	33 000
Förändring semesterlöneskuld	938	469
Sociala kostnader	36 083	37 762
Summa	150 016	153 567
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>3 050</i>	<i>2 907</i>

Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 736 009	6 736 009
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 736 009	6 736 009
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 260 606	-4 169 386
Årets avskrivningar	-91 220	-91 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 351 826	-4 260 606
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående redovisat värde	2 393 187	2 484 407
varav byggnader	2 384 183	2 475 403
varav mark	9 004	9 004

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	5 800 000	1 511 000	7 311 000
Hyreshus lokaler	5 000		5 000
Summa	5 805 000	1 511 000	7 316 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffningar, avser installation låssystem, tvättbokning mm	397 887	-
Vid årets slut	397 887	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 671	36 671
Årets anskaffningar, dator	15 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 671	36 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 003	-14 669
Årets avskrivningar	-12 334	-7 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 337	-22 003
Utgående redovisat värde	17 334	14 668

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	-	999
Swedbank	7 489	13 405
Swedbank	1 750	1 749
Summa	9 239	16 153

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,98 %	2021-01-28	2021-01-28	310 000	330 000
Stadshypotek	1,19 %	2024-06-01	2024-06-01	763 745	803 745
Summa				1 073 745	1 133 745

varav kortfristig del -350 000 -1 133 745

varav långfristig del 723 745

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

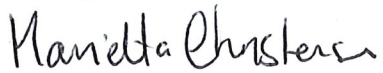
Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 0,8 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 314 000	4 314 000
Varav obelånade	-1 817 000	-1 817 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 497 000	2 497 000

Underskrifter

Kvidinge, 2021-04-22


Marietta Christensen


Margareta Borg


Mikael Borg


Berit Camper


Caroline Halvorsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29.


Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor


Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Kvidinge, org.nr. 737600-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget i Kvidinge 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 ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 uppger, 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 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, förfalskning, 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.

ML AO

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Torget i Kvidinge 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Kvidinge den 29 / 4 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Intern revisor

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, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or printed text on the page.

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.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne