



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ARKITEKTEN

Styrelsen för HSB Brf Arkitekten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2003. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Mårten Skogsmus 1, vilken innehåller 32 lägenheter med en total yta av 3 439 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Föreningens 2011 års normalstadgar version 5 har registrerats hos Bolagsverket den 12/6- 2019. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/6- 2020.

Styrelse under verksamhetsåret

	Namn	Vald år
Ordförande	Cecilia Ask	2020 (1 år)
Vice ordförande	Bengt Nilsson	2020 (2 år)
Sekreterare	Bengt-Göran Schultz	2020 (2 år)
Styrelseledamot	Sonny Johansson	2020 (2 år)
Styrelseledamot	Pernilla Hedin	2020 (1 år)
Styrelseledamot	Stig Broman	2019 (2 år)
Utsedd av HSB	Charlotte Jakobsson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Ask, Pernilla Hedin samt Stig Broman.

Styrelsen har hållit 8 sammanträden under året.

Firmatecknare är Cecilia Ask, Bengt-Göran Schultz, Bengt Nilsson samt Stig Broman, två i förening.



Revisorer har varit Bent Schröder med Sune Håkansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevison, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Cecilia Ask med Pernilla Hedin som suppleant.

Valberedningen är Britt-Marie Schröder (sammankallande) och Ingrid Mårtensson.

Vicevärdssysslan har under året hanterats av styrelsen. Ingen ersättning har utgått till styrelsen för detta ändamål.

Föreningen har avtal med HSB Landskrona om administrativ förvaltning.

När det gäller fastighetsskötseln har föreningen avtal med Gröna Gården.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 25 800 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Området och samtliga fastigheter är i bra skick. Översyn och besiktning av området har skett efter behov.

Betydelsefulla händelser under 2020:

Underhållet av fastigheterna följer underhållsplanen.

En ny energideklaration är upprättad av Skandek AB.

Mätning av radon har skett i 7 hus.

Asfaltering av områdets vägar är utförd.

Ekonomi

Ett lån på 9 211 000 kr har skrivits om med en ny villkorsperiod om 8 år. Räntesats 1,220% med en amortering på 1%.

Under 2021 kommer ytterligare ett lån att konverteras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 599 880 kronor.

Under året har föreningen amorterat 342 460 kronor.

Ingen höjning av avgiften skedde under 2020. Den för år 2021 upprättade budgeten visar inget höjningsbehov. Avgiften är i genomsnitt 807 kr/kvm, inklusive värme.

Framtida underhåll

Punkter enligt protokoll från områdessyn kommer att åtgärdas

Normalt underhåll enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

5 lägenhetsöverlåtelser har skett under året.



Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 och vid räkenskapsåret slut 55, varav 33 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskrona medlemskap i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 784	2 782	2 783	2 744	2 743
Resultat efter avskrivningar	738	742	670	64	648
Årets resultat	137	99	-7	-633	-174
Eget kapital	24 922	24 786	24 686	24 694	25 327
Balansomslutning	56 274	56 720	57 154	57 305	58 262
Soliditet (%)	44	44	43	43	43
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	644	644	644	638	638
Fond för yttre underhåll	1 050	797	728	1 165	987

*Ingår vatten och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 086 200	796 991	-196 787	99 328	24 785 732
Disposition av föregående års resultat:		252 840	-153 512	-99 328	0
Årets resultat				136 536	136 536
Belopp vid årets utgång	24 086 200	1 049 831	-350 299	136 536	24 922 268

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-350 300
årets vinst	136 536
	-213 764

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-36 269
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	300 000
i ny räkning överföres	-477 495
	-213 764

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 784 179	2 781 516
Övriga rörelseintäkter	3	5 685	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 789 864	2 781 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 379 732	-1 368 405
Övriga externa kostnader	5	-113 466	-138 467
Personalkostnader	6	-31 265	-27 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-527 054	-505 492
Summa rörelsekostnader		-2 051 517	-2 039 740
Rörelseresultat		738 347	741 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 270	3 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-605 081	-645 804
Summa finansiella poster		-601 811	-642 449
Resultat efter finansiella poster		136 536	99 328
Resultat före skatt		136 536	99 328
Årets resultat		136 536	99 328



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	54 272 208	54 260 237
Summa materiella anläggningstillgångar		54 272 208	54 260 237
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 272 708	54 260 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 945 467	2 405 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 695	53 700
Summa kortfristiga fordringar		2 001 162	2 459 099
Summa omsättningstillgångar		2 001 162	2 459 099
SUMMA TILLGÅNGAR		56 273 870	56 719 836

8/11

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 086 200

24 086 200

Fond för yttre underhåll

1 049 831

796 991

Summa bundet eget kapital

25 136 031

24 883 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-350 300

-196 787

Årets resultat

136 536

99 328

Summa fritt eget kapital

-213 764

-97 459

Summa eget kapital

24 922 267

24 785 732

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

25 065 700

28 453 330

Summa långfristiga skulder

25 065 700

28 453 330

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

5 534 180

2 511 762

Leverantörsskulder

116 719

90 872

Skatteskulder

284 292

507 552

Övriga skulder

15

11 773

10 323

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

338 939

360 265

Summa kortfristiga skulder

6 285 903

3 480 774

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 273 870

56 719 836

JK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 120 ÅR

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 8 349 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 505 838 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Resultatets huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 216 088	2 216 088
Överlåtelseavgift	3 549	4 652
Pantförskrivningsavgift	5 163	1 395
Uppvärmning ej moms	559 380	559 380
	2 784 180	2 781 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Öresavrundning	0	1
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 685	0
	5 685	1

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	1 336	10 376
Fastighetsskötsel, Grundavtal	130 176	126 373
Reparationer, bostäder	81 338	77 629
Planerat UH bostäder	36 269	26 160
Elavgifter för drivkraft och belysning	36 990	33 869
Uppvärmning, fjärrvärme	535 883	537 299
Vatten	126 856	145 403
Sophämtning	57 006	54 940
Fastighetsförsäkringar	34 228	31 989
Kabel-TV	69 857	50 342
Fastighetsskatt	267 168	257 568
Bevakningskostnader	2 625	2 550
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	13 907
	1 379 732	1 368 405

[Signature]

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	0	2 050
Förbrukningsmaterial	5 857	2 913
Postbefordran	834	867
Revisionsarvoden	9 675	11 153
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	64 300	62 818
Överlåtelseavgift	3 549	4 627
Pantförskrivningsavgift	5 199	4 650
Konsultarvoden	166	166
Bankkostnader	2 130	3 075
Föreningsstämma/styrelsemöte	970	3 871
Föreningsverksamhet	0	23 000
Medlemsavgift HSB	13 600	13 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 186	4 390
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 287
	113 466	138 467

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
--	-------------	-------------

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisorssarvode	1 300	1 300
Styrelsearvode	25 800	22 200
Sociala avgifter	4 165	3 876
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	31 265	27 376

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	3 270	3 355
	3 270	3 355

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	601 805	642 673
Kostnadsränta för skatter och avgifter	3 276	3 131
	605 081	645 804



Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 591 597	55 591 597
Inköp	539 025	
Mark	2 700 000	2 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 830 622	58 291 597
Ingående avskrivningar	-4 031 360	-3 525 868
Årets avskrivningar	-527 054	-505 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 558 414	-4 031 360
Utgående redovisat värde	54 272 208	54 260 237
Taxeringsvärden byggnader	29 475 000	29 475 000
Taxeringsvärden mark	11 776 000	11 776 000
	41 251 000	41 251 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	34 518 800	34 518 800
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	34 518 800	34 518 800

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	487	458
Avräkningskonto HSB	1 944 980	2 404 941
	1 945 467	2 405 399

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	34 890	34 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 805	19 472
	55 695	53 700

12/3

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

5 534 180 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 360 180 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 28 798 980kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 534 180	9 511 762
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 900 700	21 453 330
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	9 165 000	0
	30 599 880	30 965 092

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 740	6 660
Lagstadgade sociala avgifter	4 033	3 663
	11 773	10 323

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	227 366	232 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 754	113 552
Upplupna räntekostnader	14 818	14 030
	338 938	360 266



Landskrona den 20 / 3 2021



Cecilia Ask
Ordförande



Charlotte Jakobsson



Bengt Nilsson



Pernilla Hedén



Stig Broman



Sonny Johansson

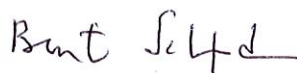


Bengt-Göran Schultz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bent Schröder
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arkitekten i Landskrona, org.nr. 769607-8299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arkitekten i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arkitekten i Landskrona 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

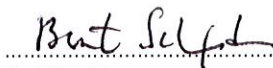
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 20/3 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bent Schröder
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There 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.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor