



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BORGmäSTAREN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Stadgarna, HSB:s Normalstadgar 2011:5, registrerade hos Bolagsverket 2018-10-10. Ändring av §15 Motioner under 2020, registrerat hos Bolagsverket 2020-07-07.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastighetsuppgifter

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Norra Roten 25 med adress Stora Norregatan 23 och Borgmästargatan 6. Fastigheten innehåller 23 lägenheter och en lokal med bostadsrätt med en total yta av 2 074 kvm. Därutöver ingår en verksamhetslokal med hyresrätt, c:a 26 kvm, samt tio bilplatser under tak.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Medlemmar och överlåtelse

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 36. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36, varav 25 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,8% från och med 1 januari 2020, avgifterna uppgick till i genomsnitt 693 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 1,5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021 samt en 20 % höjning av årsavgiften för bilplatserna som inte höjts på många år.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till i genomsnitt 703 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 402 175 kronor.

Under året har föreningen amorterat 55 900 kronor.



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona ek föreningen.
Teknisk förvaltning har skötts av Gröna Gården AB.
Föreningen har arbetsgivaransvar för en anställd lokalvårdare

Föreningsstämma

Föreningen höll extra stämma 28 april 2020 på Siriusrestaurangen. 11 medlemmar, varav 9 röstberättigade, närvarade på stämman. Två punkter avhandlades på extrastämman; styrelsens förslag om ändring av §15 Motioner samt om ombyggnad av entrén på Borgmästargatan. Stämman beslutade att bifalla båda förslagen.

Ordinarie årsstämma hölls 25 maj 2020, också på Siriusrestaurangen. 8 medlemmar, varav 7 röstberättigade, närvarade på årsstämman.

Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av ordförande samt tre ledamöter varav en utses av HSB Landskrona.

Styrelsen under verkssamhetsåret

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>Namn</i>	<i>Vald år</i>
Ordförande	Katarina Wittgard	2019
Ledamot, v. ordförande	Gert Johansson	2020
Ledamot, sekreterare	Tomas Hansson	2019
Ledamot	Eva Somfai	utsedd av HSB

Mandatperioden för samtliga styrelsemedlemmar är 2 år.

Stämman beslutade att välja ledamot Gert Johansson för ytterligare 2 år.

Sammanträden under 2020

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare under 2020

- 1 Katarina Wittgard
- 2 Gert Johansson
- 3 Tomas Hansson
- 4 Eva Somfai

Representanter i HSB Landskrona

Föreningens representanter i fullmäktige för HSB Landskrona har varit Katarina Wittgard (ordinarie) och Tomas Hansson (ersättare).

Revisorer

Revisor under året har varit Anders Mattsson och revisorssuppleant Peter Plato, båda valda av stämman.
Revisor från BoRevision Sverige AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedningen

Valberedningen har bestått Nils Lindgren (sammankallande) och Christina Drazic.

Vicevärd

Arbetsuppgifterna har fördelats inom styrelsen.

Arvoden

Under verksamhetsåret har arvoden om 32 640 kr utbetalts till styrelsen enligt stämmobeslut.

Fastigheten

Gröna Gården AB har ansvarat för yttre fastighetsskötsel. Förutom löpande skötsel erbjuder Gröna Gården AB olika tilläggstjänster, såväl till fastigheten som till privatpersoner.

Elizabeta Veliu, har ansvarat för lokalvården med städning av trappor, hissar och övriga gemensamma utrymmen inomhus.

Entréprojekt

Den sedan länge planerade ombyggnaden av entrén mot Borgmästargatan klubbades på extra stämma 28 april 2020. Som huvudentreprenör anlätades TEAMAB AB. Jakob Nilsson, HSB Landskrona, anlätades som projektledare. I augusti påbörjades arbetet med att riva den gamla entrén och boende fick använda provisoriska lösningar för att ta sig in och ut. Försenade leveranser och andra omständigheter, bland annat den rådande pandemin, gjorde att bygget periodvis stod stilla under hösten och hela projektet drog därför ut på tiden.

I december kunde dock slutbesiktning genomföras och alla var överens om att resultatet var värt att vänta på. Den motoriserade bilgrinden såväl som dörrautomatik och en ljus och rymlig entrémiljö har förbättrat tillgängligheten och ökat bekvämligheten för de boende. De genomförda åtgärderna ger dessutom ett trevligt och välkomnande intryck av fastigheten.

I samband med projektet försågs även entrédörrarna mot Stora Norregatan och mot gården med automatik.

Planerade arbeten och framtida underhåll

I planeringen för 2021 ligger att anlägga ny gräsmatta och bygga ett trä däck på gården. Vi ser i dagsläget inte något behov av åtgärder på byggnaderna under de närmaste åren, utöver det löpande underhållet som anges i underhållsplanen.

Övrigt

Styrelsen har under året sett över föreningens olika service- och förvaltningsavtal, med huvudsyfte att minska våra fasta kostnader. Bland annat jämfördes pris och innehåll hos olika leverantörer av ekonomisk förvaltning. Styrelsen fann att vi skulle kunna minska kostnaderna avsevärt genom att byta förvaltare. Efter att ha diskuterat och övervägt olika alternativ sades avtalet med HSB Landskrona upp och nytt avtal tecknades med Bredablickgruppen, som har ett brett utbud av tjänster och förvaltar omkring 600 bostadsrättsföreningar i hela landet. I samband med detta beställdes även en ny underhållsplan. Bytet av ekonomisk förvaltare sker i juli 2021 och medför inga betydande förändringar för de boende.



Medlemsinformation

Nyhetsbrevet "Borgmästaren har ordet" och annan information från styrelsen har regelbundet gått ut till de boende. Även Föreningens Facebookgrupp, som har tjugoåtta medlemmar, användas flitigt som kommunikationskanal.

Med anledning av Corona pandemin fanns inte möjlighet för trevlig samvaro i samband med årsstämman. Föreningen gav i stället en julgåva till medlemmarna i form av lite godsaker att njuta av i vintermörkret.

Vid årets slut nåddes vi av det tragiska beskedet att en av våra medlemmar gått bort. Vi minns Angelo Tajani med värme och våra tankar går till hans familj.

Styrelsens reflektioner

Styrelsen ser tillbaka på ett verksamhetsår som till stor del präglats av det genomförda entréprojektet. Vi kan konstatera att ett mångårigt problem äntligen har blivit löst och att resultatet dessutom blev över förväntan.

Vi fortsätter att arbeta för att Brf Borgmästaren ska vara ett attraktivt, tryggt och långsiktigt boende. Vi tackar alla som visat uppskattning för vårt arbete under det gångna året.

Förvaltningsberättelsen avlämnad 2020-01-12



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 506	1 479	1 448	1 437	1 464
Resultat efter avskrivningar	217	-70	115	127	503
Årets resultat	89	-201	-21	-30	440
Eget kapital	4 485	4 396	4 597	3 624	3 654
Balansomslutning	14 175	14 169	14 840	13 919	11 735
Soliditet (%)	32	31	31	26	31
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	693	660	642	663	656
Fond för yttre underhåll	2 103	2 194	2 186	2 186	1 967

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Ingår vatten, värme och renhållning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 259 400	2 194 015	1 143 957	-201 453	4 395 919
Disposition enligt stämmobeslut		-91 361	-110 092	201 453	0
Årets resultat				89 240	89 240
Belopp vid årets utgång	1 259 400	2 102 654	1 033 865	89 240	4 485 159

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 033 865
årets vinst	89 240
	1 123 105

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	20 000
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-24 393
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	55 000
i ny räkning överföres	1 072 498
	1 123 105

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 506 099	1 478 622
Övriga intäkter		1 179	753
		1 507 278	1 479 375
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-20 203	-188 626
Planerat underhåll	4	-24 393	-134 360
Driftskostnader	5	-568 982	-563 102
Övriga kostnader	6	-121 957	-116 249
Personalkostnader	7	-131 154	-123 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 686	-423 687
		-1 290 375	-1 549 132
Rörelseresultat		216 903	-69 757
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 956	1 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-129 619	-133 169
		-127 663	-131 696
Resultat efter finansiella poster		89 240	-201 453
Resultat före skatt		89 240	-201 453
Årets resultat		89 240	-201 453



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	12 230 598	12 654 284
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	13	763 045	26 199
Summa materiella anläggningstillgångar		12 993 643	12 680 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 994 143	12 680 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 003 023	1 312 747
Övriga fordringar	15	334	377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	26 512	22 431
Summa kortfristiga fordringar		1 029 869	1 335 555
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		150 871	152 121
Summa kassa och bank		150 871	152 121
Summa omsättningstillgångar		1 180 740	1 487 676
SUMMA TILLGÅNGAR		14 174 883	14 168 659



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 259 400

1 259 400

Fond för yttre underhåll

2 102 654

2 194 015

Summa bundet eget kapital

3 362 054

3 453 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 033 865

1 143 957

Årets resultat

89 240

-201 453

Summa fritt eget kapital

1 123 105

942 504

Summa eget kapital

4 485 159

4 395 919

Långfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

5 596 275

5 192 615

Summa långfristiga skulder

5 596 275

5 192 615

Kortfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

3 805 900

4 265 460

Leverantörsskulder

73 231

54 989

Skatteskulder

1 591

3 305

Övriga skulder

18

20 548

21 642

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

192 179

234 729

Summa kortfristiga skulder

4 093 449

4 580 125

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 174 883

14 168 659

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,38%
Inventarier	20%

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 hyreshusenhet:

Fast maxbelopp är 1 429 kronor per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokalen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 452 720 kr.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens 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
Nettoomsättning		
Hysesintäkter lokaler, ej moms	36 444	35 784
Hysesintäkter p-platser, ej moms	30 000	30 000
Årsavgifter bostäder	1 409 520	1 384 584
Årsavgifter lokaler, ej moms	27 096	26 616
Överlåtelseavgift	2 366	1 163
Pantförskrivningsavgift	473	465
Öresavrundning	0	10
Påminnelseavgift	200	0
	1 506 099	1 478 622

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Bostäder	-20 203	-188 626
	-20 203	-188 626

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat Underhåll	-24 393	-134 360
	-24 393	-134 360



Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-1 353	-12 394
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-65 305	-60 851
Serviceavtal	-20 070	-17 354
Elavgifter för drivkraft och belysning	-58 970	-55 139
Uppvärmning, fjärrvärme	-212 799	-219 133
Vatten	-88 993	-78 598
Sophämtning	-46 307	-46 689
Fastighetsförsäkringar	-21 709	-20 290
Kabel-TV	-12 353	-12 326
Fastighetsskatt	-39 747	-39 156
Förbrukningsinventarier	0	-897
Förbrukningsmaterial	-1 376	-275
	-568 982	-563 102

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Övriga kostnader		
Kontorsmateriel och trycksaker	-64	0
Datakommunikation	-6 528	-6 528
Postbefordran	-645	-620
Revisionsarvoden	-10 300	-11 028
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-73 912	-72 206
Överlåtelseavgift	-2 366	-1 163
Pantförskrivningsavgift	-1 417	-465
Konsultarvoden	0	-1 875
Bankkostnader	-2 770	-3 220
Föreningsstämma/styrelsemöte	-1 896	-4 094
Medlemsavgift HSB	-11 200	-11 200
Övriga kostnader	-4 072	-3 850
Lämnade bidrag och gåvor	-6 787	0
	-121 957	-116 249

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Löner till anställda	-62 802	-49 000
Styrelsearvoden	-32 640	-34 720
Arvode föreningsvalda revisorer	-6 680	-6 250
Arvoden övriga förtoendevalda	-1 288	-1 328
	-103 410	-91 298
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-27 744	-31 810
	-27 744	-31 810
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	-131 154	-123 108

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	1 956	1 455
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	18
	1 956	1 473

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	-129 619	-133 169
	-129 619	-133 169



Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 373 555	17 373 555
Mark	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 498 555	17 498 555
Ingående avskrivningar	-4 844 271	-4 420 585
Årets avskrivningar	-423 686	-423 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 267 957	-4 844 271
Utgående redovisat värde	12 230 598	12 654 284
Taxeringsvärden byggnader	16 703 000	16 703 000
Taxeringsvärden mark	6 185 000	6 185 000
	22 888 000	22 888 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	11 623 000	11 623 000
	11 623 000	11 623 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 931	92 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 931	92 931
Ingående avskrivningar	-92 931	-92 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 931	-92 931
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Pågående ny- till- och ombyggnad

Pågående arbete avser ombyggnad av entrén. Projektet beräknas vara klart under 2021 och uppgår till 1Mkr.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 199	0
Inköp	736 846	26 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	763 045	26 199
Utgående redovisat värde	763 045	26 199



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Landskrona	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	334	377
	334	377

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	22 127	21 709
Övriga interimfordringar	4 385	722
	26 512	22 431

Not 17 Skulder som avser flera poster

3 805 900 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 55 900 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 121 675 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 596 275	4 265 460
	5 596 275	4 265 460
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 805 900	5 192 615
	3 805 900	5 192 615

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-10 992	-11 616
Lagstadgade sociala avgifter	-9 556	-10 026
	-20 548	-21 642



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

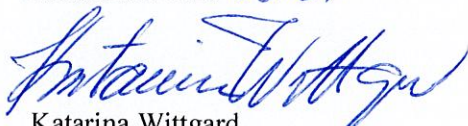
	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-118 996	-118 487
Upplupen ränta lån	-13 020	-10 927
Upplupet revisionsarvode	-10 000	-9 200
Upplupen el och fjärrvärme	-35 967	-34 247
Övriga interimsskulder	0	-61 868
Upplupna semesterlöner	-14 196	0
	-192 179	-234 729

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2021-03-01



Katarina Wittgard
Ordförande



Tomas Hansson

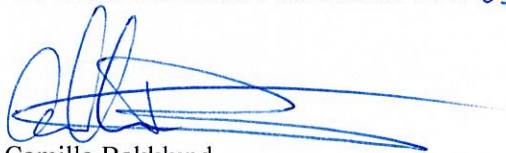


Gert Johansson



Eva Somfai

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-14



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Anders Mattsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Landskrona, org.nr. 744000-0425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Borgmästaren i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 14/3- 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Mattsson
Av föreningen vald revisor

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