



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



4 A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FREDEN

Styrelsen för HSB Brf Freden 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 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Friden 31 med adress Fabriksgatan 4 A-C, vilken innehåller 21 lägenheter och en lokal med hyresrätt med en total yta av 1 610 kvm samt 22 st. garage.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16/1 2020.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Elvir Mesanovic	2020 (2 år) Avgått
Ordförande	Anita Stenberg	2020 (fyllnadsval)
Sekreterare	Eva Björnberg	2020 (2 år)
Ledamot	Anita Stenberg	2019 (2 år)
Ledamot	Muhiba Bihorac	2019 (2 år)
Ledamot	Amer Bihorac	2020 (2år)
Suppleant	Dorothea Liedel	2020 (1år)

Utsedd av HSB Marita Larsson

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden (inklusive ordinarie stämma och konstituerande möte).

Firmatecknare är styrelsen två i förening.

Valberedning har varit styrelsen.

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

Vicevärd har varit Rolf Persson.

Arvoden till styrelsen och för vicevärd finns upptagna i årsredovisningen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.



Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2020 som uppgick till i genomsnitt 770kr/kvm bostadslägenhetsyta. Däremot valde styrelsen att höja garageplatserna med 35% för 2020.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2021. Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 770kr/kvm bostadslägenhetsyta.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och eventuella oförutsedda underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 572 500 kronor.
Under året har föreningen amorterat 125 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har installerat nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Garageporten har bytts ut och genomfördes i samarbete med grannföreningen eftersom två föreningar har gemensamma garageplatser under fastigheten.

Ventilationsarbetet är inte färdigt, vidare dialog förs med byggföretaget TEAMAB. Styrelsen är inte nöjd med arbetet. Även fönsterbytet och stambytet har uppvisat brister. Styrelsen kommer att försätta agera i fallen

Styrelsen vill tacka Marita Larsson för all stöd under processen och arbetet i styrelsen.

Trots stora investeringar i fastigheten senaste åren och ändrade avskrivningsregler kan föreningen visa god ekonomisk stabilitet. Föreningen har minskat avsättningsbehov för planerat underhåll och driftkostnader.

Styrelsen mål och ambition är att alla boende ska trivas där bra boendemiljö och attraktivt boende ska vara optimalt.

Året har naturligtvis påverkats av Covid 19-situationen. Stämman hölls sent, eftersom styrelsen diskuterade hur den skulle utföras. Bestämde att den skulle hållas utomhus.

I stället för det sedvanliga julsamkvämet gav föreningen ett presentkort på 200 till var lägenhet.

Marita Larsson har inte kunnat närvara vid alla styrelsemöten. Men hon har digitalt ställt upp med kunskap och råd. Styrelsen vill tacka henne för hennes arbete.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 28. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29, varav 22 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Pelle

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 360	1 326	1 326	1 326	1 299
Resultat efter avskrivningar	172	225	277	-1 756	296
Årets resultat	103	148	197	-1 832	229
Eget kapital	1 633	1 530	1 381	1 185	3 017
Balansomslutning	7 491	7 770	7 640	7 481	7 342
Soliditet (%)	22	20	18	16	41
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	770	770	770	770	755
Fond för yttre underhåll	1 183	405	232	2 074	1 857

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	202 049	404 585	774 846	148 440	1 529 920
Disposition enligt stämmobeslut		778 762	-630 322	-148 440	0
Årets resultat				103 052	103 052
Belopp vid årets utgång	202 049	1 183 347	144 524	103 052	1 632 972

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 524
årets vinst	103 052
	247 576

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-53 736
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	242 000
i ny räkning överföres	59 312
	247 576

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	1 359 918	1 325 610
Övriga rörelseintäkter		858	31
		1 360 776	1 325 641
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-46 162	-19 666
Planerat underhåll	4	-53 736	-31 238
Driftskostnader	5	-467 058	-437 219
Övriga kostnader	6	-123 147	-110 351
Personalkostnader	7	-154 674	-157 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 929	-343 929
		-1 188 706	-1 100 258
Rörelseresultat		172 070	225 383
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		955	332
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-69 973	-77 275
		-69 018	-76 943
Resultat efter finansiella poster		103 052	148 440
Resultat före skatt		103 052	148 440
Årets resultat		103 052	148 440

OK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	6 029 373	6 353 778
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	58 571	78 095
Pågående ny- till- och ombyggnad	12	540 896	539 021
		6 628 840	6 970 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 629 340	6 971 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	839 604	777 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21 884	21 501
		861 488	798 698
Summa omsättningstillgångar		861 488	798 698
SUMMA TILLGÅNGAR		7 490 828	7 770 092



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 049	202 049
Fond för yttre underhåll		1 183 347	404 585
		1 385 396	606 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		144 524	774 846
Årets resultat		103 052	148 440
		247 576	923 286
Summa eget kapital		1 632 972	1 529 920
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 522 500	2 000 000
Summa långfristiga skulder		3 522 500	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 050 000	3 697 500
Leverantörsskulder		86 726	27 561
Aktuella skatteskulder		2 233	1 698
Övriga skulder	17	37 151	33 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	159 246	480 348
Summa kortfristiga skulder		2 335 356	4 240 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 490 828	7 770 092



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 föreningen 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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,89%
Markanläggningar	2,50%
Inventarier, verktyg och installationer	20,00%

Skatter

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 beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 625 213 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
Årsavgifter bostäder	1 237 092	1 237 092
Hyror lokaler	2 400	2 400
Överlåtelseavgift	2 366	1 163
Pantförskrivningsavgift	946	1 395
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 200	-1 200
Hysesintäkter garage, moms	36 900	23 344
Hysesintäkter garage, ej moms	80 532	62 592
Hysesbortfall garage, ej moms	882	-1 176
	1 359 918	1 325 610

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Bostäder	-46 162	-19 666
	-46 162	-19 666

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat UH bostäder	-53 736	-31 238
	-53 736	-31 238



Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	0	-360
Serviceavtal	-6 935	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	-45 092	-42 689
Uppvärmning, fjärrvärme	-211 318	-203 642
Vatten	-88 822	-79 323
Sophämtning	-55 187	-53 758
Fastighetsförsäkringar	-17 470	-16 327
Kabel-TV	-10 788	-10 760
Fastighetsskatt	-31 446	-30 360
	-467 058	-437 219

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	-258	
Förbrukningsinventarier	0	-149
Förbrukningsmaterial	-5 446	-2 047
Postbefordran	-1 126	0
Revisionsarvoden	-10 100	-14 778
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-72 212	-70 546
Överlåtelseavgift	-2 366	-1 163
Pantförskrivningsavgift	-2 364	-1 395
Konsultarvoden	0	-1 875
Bankkostnader	-4 585	-1 125
Föreningsstämma/styrelsemöte	-10 280	-874
Föreningsverksamhet	0	-1 494
Medlemsavgift HSB	-10 300	-10 300
Övriga kostnader	-4 110	-4 605
	-123 147	-110 351

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Vicevärdsarvode	-92 871	-91 800
Styrelsearvoden	-41 550	-43 100
Sociala kostnader	-20 253	-22 955
	-154 674	-157 855
Totala arvoden och sociala kostnader	-154 674	-157 855

164

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-69 972	-77 225
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-1	0
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	-50
	-69 973	-77 275

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 288 501	10 988 501
Om- och tillbyggnader	0	300 000
Mark	138 000	138 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 426 501	11 426 501
Ingående avskrivningar	-5 072 723	-4 748 318
Årets avskrivningar	-324 405	-324 405
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 397 128	-5 072 723
Utgående redovisat värde	6 029 373	6 353 778
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	3 953 000	3 953 000
	15 353 000	15 353 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	6 110 000	6 110 000
	6 110 000	6 110 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 642	114 023
Inköp	0	97 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 642	211 642
Ingående avskrivningar	-133 547	-114 023
Årets avskrivningar	-19 524	-19 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 071	-133 547
Utgående redovisat värde	58 571	78 095

Handwritten signature

Not 12 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539 021	536 208
Pågående arbete	1 875	2 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540 896	539 021
Utgående redovisat värde	540 896	539 021

Pågående arbete avser ventilationsarbete. Arbetet är för närvarande vilande.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 010	11
Avräkningskonto HSB	838 594	777 186
	839 604	777 197

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	17 802	17 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 082	4 031
	21 884	21 501

RL

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

2 050 000 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 125 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 947 500 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 050 000	3 697 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 522 500	2 000 000
	5 572 500	5 697 500

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-15 081	-15 225
Lagstadgade sociala avgifter	-11 662	-11 541
Redovisningskonto för moms	-9 225	-5 836
Avtalsplacerade betalningar	-1 183	-463
	-37 151	-33 065

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-109 550	-110 746
Upplupna räntekostnader	0	-8 319
Upplupen el och fjärrvärme	-33 088	-32 084
Upplupet revisionsarvode	-9 800	-9 200
Övriga upplupna kostnader	-6 808	-320 000
	-159 246	-480 349

[Signature]

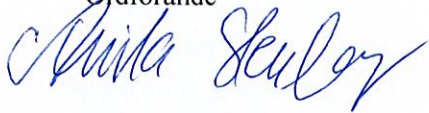
Not Eventualförpliktelser

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- 04-06

Anita Stenberg
Ordförande



Eva Björnberg



Amer Bihorac



Muhiba Bihorac



Marita Larsson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-12



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

Gun Persson
Föreningsvald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freden i Landskrona, org.nr. 744000-0565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freden 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 revisionssed 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.

DLK

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

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

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:

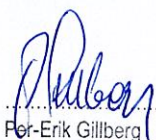
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12/4 2021



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



Gun Persson
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.

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