



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FRIDENBORG

Styrelsen för HSB Brf Fridenborg 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 1962. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Friden 30 med adress Suellsgatan 20 och Fabriksgatan 2A-D. Föreningen innehåller 38 lägenheter med en total yta av 2 652 kvm samt 36 garageplatser.

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 stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16/8 2019.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Emir Zisko	2020 (2 år)
Ledamot	Safija Smajovic	2020 (2 år)
Ledamot	Gun Svensson	2020 (1 år)
Ledamot	Saufone Tlijani	2020 (1 år)

Utsedd av HSB Kitt Christiansen

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöter Gun Svensson och Saufone Tlijani.

Styrelsen har hållit 6 st sammanträden.

Firmatecknare är Emir Zisko, Safija Smajovic, Gun Svensson och Saufone Tlijani.

Revisor är BoRevision som är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Emir Zisko.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 27 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Emir Zisko
Fastigheten ansågs vid besiktningstillfället vara i gott skick.
Installation/byte till led belysning i hela huset.
Installation av nya portdörr till garage
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel för yttre underhåll.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes med 0% från den 1 Januari 2020 och uppgick till i genomsnitt 713kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna för 2021.
Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 713 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Garageplatserna höjs med 5 % för 2021.
Styrelsen anser att årsavgifterna inte behöver höjas för 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 707 091 kronor.
Under året har föreningen amorterat 100 308 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 56. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 032	2 036	2 030	2 005	1 971
Resultat efter avskrivningar	6	113	249	319	242
Årets resultat	-60	33	150	175	62
Eget kapital	3 088	3 147	3 114	2 965	2 790
Balansomslutning	8 211	8 276	8 273	8 196	9 090
Soliditet (%)	38	38	38	36	31
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	713	713	713	706	699
Fond för yttre underhåll	2 053	2 023	1 942	1 858	1 752

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

PE

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	265 130	2 022 629	826 601	32 853	3 147 213
Disposition av föregående års resultat:		30 163	2 690	-32 853	0
Årets resultat				-59 668	-59 668
Belopp vid årets utgång	265 130	2 052 792	829 291	-59 668	3 087 545

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	829 292
årets förlust	-59 668
	769 624
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-262 068
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	98 000
Extra överföring till fond enligt styrelsens förslag	0
i ny räkning överföres	933 692
	769 624

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	2 031 959	2 036 206
Övriga rörelseintäkter	3	5 910	8 404
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 037 869	2 044 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 313 241	-1 168 021
Övriga externa kostnader	5	-156 328	-203 515
Personalkostnader	6	-34 846	-32 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 083	-527 082
Summa rörelsekostnader		-2 031 498	-1 931 110
Rörelseresultat		6 371	113 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 810	3 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-75 849	-83 754
Summa finansiella poster		-66 039	-80 647
Resultat efter finansiella poster		-59 668	32 853
Resultat före skatt		-59 668	32 853
Årets resultat		-59 668	32 853



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	5 681 842	6 206 050
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	17 250	20 125
Summa materiella anläggningstillgångar		5 699 092	6 226 175
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 699 592	6 226 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	763 142	2 005 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 051	44 334
Summa kortfristiga fordringar		811 193	2 049 462
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 511 193	2 049 462
SUMMA TILLGÅNGAR		8 210 785	8 276 137

PGG

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		265 130	265 130
Fond för yttre underhåll		2 052 792	2 022 629
Summa bundet eget kapital		2 317 922	2 287 759
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		829 292	826 601
Årets resultat		-59 668	32 853
Summa fritt eget kapital		769 623	859 455
Summa eget kapital		3 087 545	3 147 214
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 552 783	2 362 152
Summa långfristiga skulder		4 552 783	2 362 152
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	154 308	2 445 247
Leverantörsskulder		142 868	75 713
Skatteskulder		5 636	3 658
Övriga skulder	16	30 914	14 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	236 730	227 297
Summa kortfristiga skulder		570 456	2 766 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 210 785	8 276 137

Red

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:

Byggnader	30-60 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 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 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.

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 3 450 811 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	1 890 768	1 890 768
Överlåtelseavgift	0	4 652
Pantförskrivningsavgift	1 403	2 315
Hysesintäkter garage, moms	60 288	59 086
Hysesintäkter garage, ej moms	83 880	84 416
Hysesbortfall garage, ej moms	-3 480	-5 031
Hysesavdrag, moms	-900	0
	2 031 959	2 036 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar	0	6 596
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 910	1 806
Öresavrundning	0	2
	5 910	8 404

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-249 412	-249 412
Serviceavtal	0	-1 641
Reparationer, bostäder	-44 509	-133 731
Planerat UH bostäder	-262 068	-67 837
Elavgifter för drivkraft och belysning	-47 741	-47 305
Uppvärmning, fjärrvärme	-328 903	-306 414
Vatten	-141 148	-137 589
Sophämtning	-99 476	-95 054
Fastighetsförsäkringar	-29 697	-27 754
Kabel-TV	-36 659	-35 836
Fastighetsskatt	-58 944	-56 964
Bevakningskostnader	-14 684	-8 484
	-1 313 241	-1 168 021

2020

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	0	-7 401
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	-1 106
Telefon	-5 191	-3 846
Postbefordran	-984	-1 231
Revisionsarvoden	-14 450	-17 878
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-111 112	-108 548
Överlåtelseavgift	0	-4 652
Pantförskrivningsavgift	-473	-2 790
Bankkostnader	-2 020	-2 775
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-407
Medlemsavgift HSB	-15 400	-15 400
Övriga kostnader	-6 698	-37 481
	-156 328	-203 515

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	-2 000	-3 200
Styrelsearvode	-25 000	-22 250
Sociala avgifter	-7 846	-7 042
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-34 846	-32 492

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

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	1 125	3 105
Skattefria ränteintäkter	0	2
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	8 685	0
	9 810	3 107

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-75 849	-83 710
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-44
	-75 849	-83 754

PdG

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 702 896	13 380 396
Inköp		322 500
Mark	206 000	206 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 896	13 908 896
Ingående avskrivningar	-7 702 846	-7 178 639
Årets avskrivningar	-524 208	-524 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 227 054	-7 702 846
Utgående redovisat värde	5 681 842	6 206 050
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	6 664 000	6 664 000
	24 464 000	24 464 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	7 638 000	7 638 000
	7 638 000	7 638 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 750	108 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 750	108 750
Ingående avskrivningar	-88 625	-85 750
Årets avskrivningar	-2 875	-2 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 500	-88 625
Utgående redovisat värde	17 250	20 125

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Handwritten signature

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 115	2 929
Avräkningskonto HSB	759 027	2 002 199
	763 142	2 005 128

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	30 259	29 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 792	14 637
	48 051	44 334

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

154 308 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 154 308 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 935 551 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	154 308	2 445 247
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 552 783	2 362 152
	4 707 091	4 807 399

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-8 100	0
Lagstadgade sociala avgifter	-7 846	0
Övriga fonder/avsättningar	-85	-85
Moms	-14 883	-14 771
	-30 914	-14 856

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-163 631	-156 281
Upplupna räntekostnader	-8 653	-10 046
Upplupen el och fjärrvärme	-50 946	-48 146
Upplupet revisionsarvode	-13 500	-12 300
Övriga interimsskulder	0	-525
	-236 730	-227 298

Handwritten signature

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 den 09 / 03 2021



Emir Zisko
Ordförande

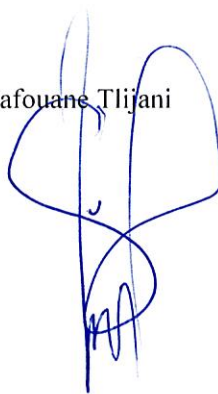


Safija Smajovic

Gun Svensson



Safouane Tlijani



Kitt Christiansen



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2021



BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridenborg i Landskrona, org.nr. 744000-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridenborg 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. Revisorens 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

peg

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 Fridenborg 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad föreningsvalda revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Landskrona den 21 / 3 2021



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



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
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