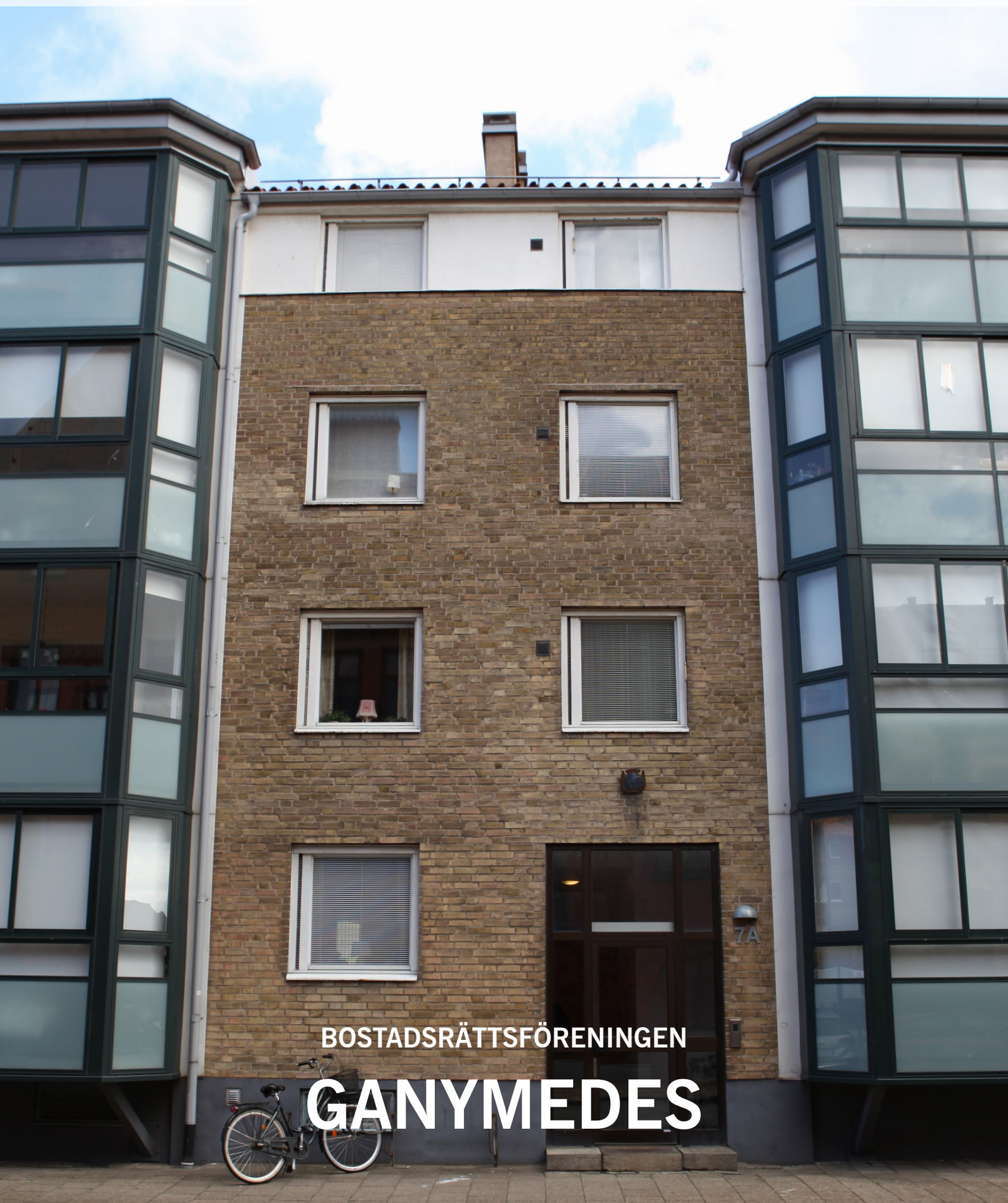




HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GANYMEDES

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1961.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Ganymedes 36, i vilka man upplåter lägenheter. 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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ganymedes 36 med adress Vagnmansgatan 7 A-B och Bytaregatan 1 A-D. Fastigheten innehåller 28 lägenheter och två lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 918 kvm.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 05/12 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020 .

Styrelsens sammansättning under året:

Vald år:

Ordförande, vicesekreterare	Patrik Palmquist	2019 (2 år)
Vice ordförande, sekreterare	Adin Vreva	2019 (2 år)
Ledamot	Kajsa Johannesson	2019 (2 år)
Ledamot	Henrik Cederstam	2020 (2 år)
Ledamot	Åsa Christensson	2020 (2 år)
Ledamot	Emil Hedenborg	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Malin Brattefelt

Firmatecknare är Patrik Palmquist och Adin Vreva , två i föreningen.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Patrik Palmquist, Adin Vreva och Kajsa Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret har hållit 6 protokollförda möten inklusive ett konstitueringsmöte 2020-06-15.

Under året har två revisorer från BoRevision i Sverige AB representerat föreningen, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Patrik Palmquist med Adin Vreva som suppleant.



Valberedningen har varit Simon Holmberg sammankallande.

Vicevärd har under 2020 varit Mentor Bahitri. Arvodet har under året uppgått till 13 050 kr.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 21 300 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgenlig besiktning av fastigheten utfördes löpande under året.

Arbetet med ett miljöhus fortsätter samt att byta ut samtliga boendes taggar för att öppna gemensamma dörrar och entréer för ökad säkerhet fortsätter.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes med 2 % från den 1 januari 2020 och uppgick till i genomsnitt 834 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2021. Årsavgifterna för 2021 uppgår därmed i genomsnitt till 834 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 946 250 kronor.

Under året har föreningen amorterat 117 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 35. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35, varav 29 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 719	1 684	1 668	1 654	1 639
Resultat efter avskrivningar	464	422	434	512	-293
Årets resultat	338	274	285	372	-479
Eget kapital	4 204	3 866	3 592	3 308	2 937
Balansomslutning	13 460	13 197	13 004	12 496	12 269
Soliditet (%)	31	29	28	26	24
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	834	817	810	802	794
Fond för yttre underhåll	2 183	2 235	2 201	2 104	2 784

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Egna insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	168 400	-2 880	2 234 618	1 191 900	274 230	3 866 268
Disposition enligt stämmobeslut			-51 321	325 551	-274 230	0
Årets resultat					337 543	337 543
Belopp vid årets utgång	168 400	-2 880	2 183 297	1 517 451	337 543	4 203 811

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 517 451
årets vinst	337 543
	1 854 994
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-4 702
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	58 000
i ny räkning överföres	1 801 696
	1 854 994

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

Red

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 719 155	1 684 425
Övriga intäkter		1 059	0
		1 720 214	1 684 425
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-95 030	-38 095
Planerat underhåll	4	-4 702	-85 321
Driftskostnader	5	-567 413	-535 122
Övriga kostnader	6	-152 304	-178 839
Personalkostnader	7	-96 277	-120 285
Avskrivningar		-340 578	-304 942
		-1 256 304	-1 262 604
Rörelseresultat		463 910	421 821
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 622	241
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-129 988	-147 832
		-126 366	-147 591
Resultat efter finansiella poster		337 544	274 230
Resultat före skatt		337 544	274 230
Årets resultat		337 543	274 230

2/10

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	12 077 121	12 417 699
Summa materiella anläggningstillgångar		12 077 121	12 417 699
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 077 621	12 418 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	1 002 843	751 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 814	26 583
Summa kortfristiga fordringar		1 032 657	778 350
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar HSB	15	350 000	0
Summa kortfristiga placeringar		350 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 382 657	778 350
SUMMA TILLGÅNGAR		13 460 278	13 196 549



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 400	168 400
Egna insatser		-2 880	-2 880
Fond för yttre underhåll		2 183 297	2 234 618
Summa bundet eget kapital		2 348 817	2 400 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 517 451	1 191 900
Årets resultat		337 543	274 230
Summa fritt eget kapital		1 854 994	1 466 130
Summa eget kapital		4 203 811	3 866 268
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 964 250	6 417 500
Summa långfristiga skulder		5 964 250	6 417 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 982 000	2 645 750
Förskott från kunder		3	3
Leverantörsskulder		59 419	36 454
Skatteskulder		3 367	2 011
Övriga skulder	17	30 772	31 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	216 656	196 580
Summa kortfristiga skulder		3 292 217	2 912 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 460 278	13 196 549



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.

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	1,94%
Markanläggningar	2,50%

Fatighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal 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 0 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	1 578 420	1 547 532
Hyror lokaler	8 712	8 742
Överlåtelseavgift	4 732	1 163
Pantförskrivningsavgift	2 838	2 315
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-2 340	-1 770
Hysesintäkter garage, moms	68 340	68 340
Hysesintäkter garage, ej moms	70 080	70 080
Hysesbortfall garage, ej moms	-11 630	-11 980
Öresavrundning	3	3
	1 719 155	1 684 425

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparationer, bostäder	-95 030	-33 911
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar	0	-4 184
	-95 030	-38 095

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Bostäder	-4 702	-85 321
	-4 702	-85 321



Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-7 653	-11 362
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-58 337	-53 594
Serviceavtal	0	-1 850
Elavgifter för drivkraft och belysning	-44 092	-38 083
Uppvärmning, fjärrvärme	-199 505	-202 283
Vatten	-114 073	-92 086
Sophämtning	-62 999	-60 207
Fastighetsförsäkringar	-21 330	-19 935
Kabel-TV	-18 692	-16 446
Fastighetsskatt	-40 732	-39 276
	-567 413	-535 122

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	-334	-12 196
Datakommunikation	-10 079	-9 109
Postbefordran	-711	-1 233
Revisionsarvoden	-12 900	-11 428
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-83 556	-81 630
Överlåtelseavgift	-4 711	-2 301
Pantförskrivningsavgift	-3 781	-1 860
Konsultarvoden	-938	-938
Bankkostnader	-3 022	-5 508
Föreningsstämma/styrelsemöte	-3 084	-3 290
Medlems- och föreningsavgifter	-6 913	-6 813
Medlemsavgift HSB	-12 400	-12 400
Övriga kostnader	-8 815	-30 133
Förbrukningsinventarier	-1 060	0
	-152 304	-178 839

Not 7 Personalkostnader

Medelantal anställda 1 man (fg år 1 man)

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	-38 189	-51 675
Arvode föreningsvalda revisorer	-1 900	-1 000
Arvode vicevärd	-13 050	-14 850
Styrelsearvoden	-21 300	-22 200
Arbetsgivaravgifter anställda	-21 440	-30 062
Löneskatt	-398	-498
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-96 277	-120 285

(Signature)

Not 8 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	1 025	240
Skattefria ränteintäkter	0	1
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	2 597	0
	3 622	241

Not 9 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på banksskulder	-129 938	-147 219
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	-50	-585
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-28
	-129 988	-147 832

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 444 849	15 444 849
Markanläggningar	226 750	226 750
Mark	80 000	80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 751 599	15 751 599
Ingående avskrivningar	-3 333 900	-3 028 958
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-340 578	-304 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 674 478	-3 333 900
Utgående redovisat värde	12 077 121	12 417 699
Taxeringsvärden byggnader	13 423 000	13 423 000
Taxeringsvärden mark	4 519 000	4 519 000
	17 942 000	17 942 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 315 000	9 315 000
	9 315 000	9 315 000

PK

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

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 641	2 219
Avräkningskonto HSB	1 001 202	749 548
	1 002 843	751 767

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad försäkring	21 733	21 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 484	5 253
Upplupna ränteintäkter	2 597	0
	29 814	26 583

Not 15 Kortfristiga placeringar HSB

Kortfristig placering HSB Landskrona 12 mån, belopp 350 000, ränta 0,84%.

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

2 982 000 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 117 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 361 250 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	2 982 000	2 645 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 964 250	6 417 500
	8 946 250	9 063 250

fl

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-6 825	-6 983
Lagstadgade sociala avgifter	-6 862	-7 915
Moms	-17 085	-17 085
	-30 772	-31 983

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-152 127	-127 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-54 201	-47 544
Upplupna räntekostnader	-10 328	-18 670
Upplupna arvoden ink sociala	0	-2 628
	-216 656	-196 580

Handwritten signature

Not Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	842	1 034
	842	1 034

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 2021-03-25



Patrik Palmquist
Ordförande



Kajsa Johannesson



Emil Hedenborg



Henrik Cederstam



Malin Brattefelt



Asa Christensson



Adin Vreva

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-1/4



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ganymedes i Landskrona, org.nr. 744000-0573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ganymedes 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.



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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Övriga upplysningar

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

Landskrona den 14/11 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.

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 tillfredsställande. 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