



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GUNNAREGÅRDEN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1966. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Milano 26 med adress Fågelvägen 14 A-B, vilken innehåller 18 lägenheter, varav föreningen äger en 1-rumslägenhet som hyrs ut, och 6 lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 519 kvm. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Milano 26, 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 stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 augusti 2019.

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

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 Juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året.

<i>Ordinarie</i>	<i>styrelseledamöter</i>	Vald år	Antal år
Ordförande	Benny Johansson	2020	2
Sekreterare	Ina Brobäck	2020	2, avgick i december
Ledamot	Tilda Hansson	2020	1, till stämman 2021
Ledamot	David Magnusson	2020	2
Ledamot	Daniela Antonieva	2020	1
Utsedd av HSB	Malin Brattefelt		

I tur att avgå är Tilda Hansson och Daniela Antonieva.

Firmatecknare är ledamöterna, två i förening.

Malin Brattefelt

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 sammanträden.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 18 300 kr.

Ordinarie revisorer

Afrodita Cristea av föreningen vald revisor samt revisor från
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning av fastigheten är utförd

Stambyte av fastigheten påbörjades under 2019 och blev klart under våren 2020

Stambytet utfördes av Nya Team AB Landskrona

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23. Vid räkenskapsårets utgång var
medlemsantalet 23, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i
föreningen.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes under 2020 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 720 kr/kvm
bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 734 kr/kvm bostadslägenhetsyta,

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 295 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 165 000 kronor.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 081	1 063	1 044	1 046	1 004
Resultat efter avskrivningar	-9	316	353	117	-724
Årets resultat	-141	292	349	111	-736
Eget kapital	2 634	2 774	2 482	2 133	2 023
Balansomslutning	11 112	11 802	3 099	2 741	2 697
Soliditet (%)	24	24	80	78	75
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	706	692	692	679
Fond för yttre underhåll	1 250	1 418	1 197	1 066	1 896

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 575	1 418 444	898 209	291 971	2 774 199
Disposition av föregående års resultat:		-168 000	459 971	-291 971	0
Årets resultat				-140 569	-140 569
Belopp vid årets utgång	165 575	1 250 444	1 358 180	-140 569	2 633 630

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 358 180
årets förlust	-140 569
	1 217 611

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-45 635
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	82 000
Överföring till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	0
i ny räkning överföres	1 181 246
	1 217 611

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

BB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2	1 080 924	1 063 128
Övriga rörelseintäkter	3	12 648	850
		1 093 572	1 063 978
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-32 167	-36 331
Planerat underhåll	5	-45 635	0
Driftskostnader	6	-494 775	-485 192
Övriga kostnader	7	-110 318	-129 341
Personalkostnader	8	-21 289	-33 512
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-398 136	-63 207
		-1 102 320	-747 583
Rörelseresultat		-8 748	316 395
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 155	6 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-133 976	-30 902
		-131 821	-24 423
Resultat efter finansiella poster		-140 569	291 972
Resultat före skatt		-140 569	291 972
Årets resultat		-140 569	291 972

2020

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	10 832 991	1 150 970
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	5 438 015
		10 832 991	6 588 985
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 833 491	6 589 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 454	0
Övriga fordringar	15	248 933	5 193 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18 610	18 291
		278 997	5 212 100
Summa omsättningstillgångar		278 997	5 212 100
SUMMA TILLGÅNGAR		11 112 488	11 801 585

llt

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 575	165 575
Fond för yttre underhåll		1 250 444	1 418 444
		1 416 019	1 584 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 358 180	898 209
Årets resultat		-140 569	291 972
		1 217 611	1 190 181
Summa eget kapital		2 633 630	2 774 200
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		7 680 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		7 680 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	615 000	460 000
Leverantörsskulder		25 660	404 036
Aktuella skatteskulder		4 317	3 029
Övriga skulder	19	8 479	12 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	145 402	147 383
Summa kortfristiga skulder		798 858	1 027 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 112 488	11 801 585

Elle

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	2,03%
Inventarier:	20,00%

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 692 045 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.

REB

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
Hysesintäkter lokaler, ej moms	105 964	107 136
Hysesintäkter p-platser, ej moms	10 416	9 408
Årsavgifter bostäder	957 732	939 036
Uthyrningstillägg, ej moms	9 246	7 548
Överlåtelseavgift	2 366	0
Pantförskrivningsavgift	946	0
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-5 746	0
	1 080 924	1 063 128

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	12 248	449
Öresavrundning	0	1
Påminnelseavgift	400	400
	12 648	850

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	32 167	36 331
	32 167	36 331

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat UH bostäder	45 635	0
	45 635	0

266

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Städ	42 465	25 479
Fastighetsskötsel, Grundavtal	60 020	60 020
Planerat UH bostäder	45 635	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	46 675	43 463
Uppvärmning, fjärrvärme	157 211	161 494
Vatten	71 064	66 514
Sophämtning	58 698	54 827
Fastighetsförsäkringar	15 985	14 939
Kabel-TV	9 245	25 978
Fastighetsskatt	33 412	32 478
	540 410	485 192

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2 085	1 584
Kontorsmateriel och trycksaker	45	985
Telefon	5 076	807
Postbefordran	486	543
Revisionsarvoden	12 175	11 153
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	63 468	62 005
Överlåtelseavgift	2 366	0
Pantförskrivningsavgift	1 418	0
Konsultarvoden	9 194	33 812
Bankkostnader	2 210	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	825	4 738
Medlemsavgift HSB	9 400	9 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 570	4 314
	110 318	129 341

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	18 300	26 900
Revisionsarvode	0	1 500
	18 300	28 400
Sociala kostnader		
Sociala avgifter på arvoden	2 989	5 112
	2 989	5 112
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	21 289	33 512

2020

Not 9 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	2 155	6 478
Skattefria ränteintäkter	0	1
	2 155	6 479

Not 10 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankskulder	133 976	30 902
	133 976	30 902

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 112 201	3 112 201
Omklassifiering från pågående arbete	10 080 157	0
Utrangering	-655 000	0
Mark	139 656	139 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 677 014	3 251 857
Ingående avskrivningar	-2 100 887	-2 037 680
Försäljningar/utrangeringar	655 000	
Årets avskrivningar	-398 136	-63 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 844 023	-2 100 887
Utgående redovisat värde	10 832 991	1 150 970
Taxeringsvärden byggnader	9 203 000	9 203 000
Taxeringsvärden mark	3 510 000	3 510 000
	12 713 000	12 713 000

Brandförsäkringsvärde:Fullvärde

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 898	10 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 898	10 898
Ingående avskrivningar	-10 898	-10 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 898	-10 898
Utgående redovisat värde	0	0

0

Not 13 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 438 015	0
Pågående arbete stambyte	0	5 438 015
Årets tillkommande	4 642 142	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 080 157	5 438 015
Omklassificeringar	-10 080 157	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 080 157	0
Utgående redovisat värde	0	5 438 015

Pågående arbete med att byta stammar klart under våren 2020, aktiverat 2020

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätter i lager	15 000	15 000
Skattekonto	0	1 595
Avräkningskonto HSB	233 933	5 177 214
	248 933	5 193 809

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 610	18 291
	18 610	18 291

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 575	1 418 444	898 209	291 971	2 774 199
Disposition av föregående års resultat:		-168 000	459 971	-291 971	0
Årets resultat				-140 569	-140 569
Belopp vid årets utgång	165 575	1 250 444	1 358 180	-140 569	2 633 630

[Handwritten signature]

Not 18 Långfristiga skulder

615 000 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 160 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 495 000 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	615 000	460 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	0
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	7 680 000	8 000 000
	8 295 000	8 460 000

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	5 490	8 070
Lagstadgade sociala avgifter	2 989	4 867
Övriga fonder/avsättningar	0	0
	8 479	12 937

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	86 957	74 583
Upplupna räntekostnader	22 415	25 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 029	47 134
	145 401	147 383

Not Eventualförpliktelser

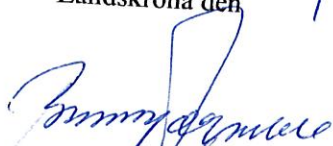
	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser		0
		0

Not Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	8 850 000	8 850 000
Varav i eget förvar	0	0
	8 850 000	8 850 000

TCB

Landskrona den 11/3 2021


Benny Jonasson
Ordförande



David Magnusson



Tilda Hansson


Daniela Antonnieva


Malin Brattefelt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/03 2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd Revisor


Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gunnaregården i Landskrona, org.nr. 744000-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunnaregården 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gunnaregården 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 10/3 2021



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



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

Ställda pantar: 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