



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GUNNAREGÅRDEN

Styrelsen för HSB Brf Gunnaregården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 16 Maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året.

<i>Ordinarie</i>	<i>styrelseledamöter</i>	Vald år	Antal år
Ordförande	Benny Johansson	2019	1
Sekreterare	Ina Brobäck	2019	2
Ledamot	Göran Svensson	2019	1
Ledamot	David Magnusson	2019	1
Ledamot	Daniela Antonieva	2019	2
Ledamot	Amira Nebti	2019	2
Utsedd av HSB	Jerry Karlsson		

I tur att avgå är Benny Jonasson, Göran Svensson och David Magnusson.

Firmatecknare är ledamöterna, två i förening. 

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 sammanträden.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 26 900 kr.

Ordinarie revisorer

Revisorer från BoRevision Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning av fastigheten är utförd.

Stambyte på börjades hösten 2019 och beräknas bli klart våren 2020.

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 inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes under 2019 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 706 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 720 kr/kvm bostadslägenhetsyta,

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 460 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 10 000 kronor. // *AO*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 063	1 044	1 046	1 004	980
Resultat efter avskrivningar	316	353	117	-724	155
Resultat efter finansiella poster	292	349	111	-736	142
Eget kapital	2 774	2 482	2 133	2 023	2 759
Balansomslutning	11 802	3 099	2 741	2 697	3 441
Soliditet (%)	24	80	78	75	80
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	706	692	692	679	665
Fond för yttre underhåll	1 418	1 197	1 066	1 896	1 816

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 575	1 197 444	770 386	348 823	2 482 228
Disposition av föregående års resultat:		221 000	127 823	-348 823	0
Årets resultat				291 972	291 972
Belopp vid årets utgång	165 575	1 418 444	898 209	291 972	2 774 200

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	898 209
årets vinst	291 972
	1 190 181
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-244 000
Överföring till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	76 000
i ny räkning överföres	1 358 181
	1 190 181

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

Handwritten signature
AO

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2	1 063 128	1 044 284
Övriga rörelseintäkter	3	850	1 048
		1 063 978	1 045 332
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-36 331	-26 447
Driftskostnader	5	-485 192	-457 240
Övriga kostnader	6	-129 341	-132 050
Personalkostnader	7	-33 512	-13 429
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 207	-63 207
		-747 583	-692 373
Rörelseresultat		316 395	352 959
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 479	2 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30 902	-6 410
		-24 423	-4 136
Resultat efter finansiella poster		291 972	348 823
Resultat före skatt		291 972	348 823
Årets resultat		291 972	348 823

Å0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 150 970	1 214 177
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 438 015	0
		6 588 985	1 214 177

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		6 589 485	1 214 677
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	14	5 193 809	1 862 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 291	21 330
		5 212 100	1 883 895

Summa omsättningstillgångar		5 212 100	1 883 895
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		11 801 585	3 098 572
-------------------------	--	-------------------	------------------

//
As

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

165 575

165 575

Fond för yttre underhåll

1 418 444

1 197 444

1 584 019

1 363 019

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

898 209

770 386

Årets resultat

291 972

348 823

1 190 181

1 119 209

Summa eget kapital

2 774 200

2 482 228

Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut

8 000 000

460 000

Summa långfristiga skulder

8 000 000

460 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

460 000

10 000

Leverantörsskulder

404 036

26 834

Aktuella skatteskulder

3 029

2 518

Övriga skulder

17

12 937

9 857

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

147 383

107 135

Summa kortfristiga skulder

1 027 385

156 344

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 801 585

3 098 572

AO

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

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

Immateriella och 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:

Byggnaden:	2 %
Inventarier:	20,00%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

K
As

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

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler, ej moms	107 136	105 036
Hysesintäkter p-platser, ej moms	9 408	9 240
Årsavgifter bostäder	939 036	920 556
Uthyrningstillägg, ej moms	7 548	7 404
Överlåtelseavgift	0	1 138
Pantförskrivningsavgift	0	910
	1 063 128	1 044 284

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	449	845
Öresavrundning	1	3
Påminnelseavgift	400	200
	850	1 048

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparation bostäder	36 331	26 447
	36 331	26 447

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Städ	25 479	24 699
Fastighetsskötsel, Grundavtal	60 020	66 417
Elavgifter för drivkraft och belysning	43 463	30 814
Uppvärmning, fjärrvärme	161 494	157 323
Vatten	66 514	69 892
Sophämtning	54 827	54 123
Fastighetsförsäkringar	14 939	14 504
Kabel-TV	25 978	9 196
Fastighetsskatt	32 478	29 604
Justerat fastighetsskatt, föreg år	0	668
	485 192	457 240

Ab

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1 584	462
Kontorsmateriel och trycksaker	985	271
Telefon	807	0
Postbefordran	543	465
Revisionsarvoden	11 153	8 398
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	62 005	60 111
Överlåtelseavgift	0	1 138
Pantförskrivningsavgift	0	910
Konsultarvoden	33 812	37 500
Bankkostnader	0	1 140
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 738	7 077
Medlemsavgift HSB	9 400	9 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	4 314	5 178
	129 341	132 050

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	26 900	10 233
Revisionsarvode	1 500	1 500
	28 400	11 733
Sociala kostnader		
Sociala avgifter på arvoden	5 112	1 696
	5 112	1 696
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	33 512	13 429

Not 8 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	6 478	2 274
Skattefria ränteintäkter	1	0
	6 479	2 274

Not 9 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankkulder	30 902	6 408
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	2
	30 902	6 410

u AS

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 112 201	3 112 201
Mark	139 656	139 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 251 857	3 251 857
Ingående avskrivningar	-2 037 680	-1 974 473
Årets avskrivningar	-63 207	-63 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 100 887	-2 037 680
Utgående redovisat värde	1 150 970	1 214 177
Taxeringsvärden byggnader	9 203 000	6 925 000
Taxeringsvärden mark	3 510 000	2 711 000
	12 713 000	9 636 000

Brandförsäkringsvärde:Fullvärde

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
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

Not 12 Pågående arbete

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående arbete stambyte	5 438 015	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 438 015	0
Utgående redovisat värde	5 438 015	0

Pågående arbete med att byta stammar klart under våren 2020

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500 <i>10</i>

Utgående redovisat värde	500	500
Not 14 Övriga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätter i lager	15 000	15 000
Skattekonto	1 595	3 597
Avräkningskonto HSB	5 177 214	1 843 968
	5 193 809	1 862 565

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 291	21 330
	18 291	21 330

Not 16 Långfristiga skulder

460 000 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 10 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 397 500 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	460 000	10 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	460 000
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	8 000 000	0
	8 460 000	470 000

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	8 070	3 069
Lagstadgade sociala avgifter	4 867	1 451
Övriga fonder/avsättningar	0	5 337
	12 937	9 857

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 583	74 347
Upplupna räntekostnader	25 666	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 134	31 730
	147 383	107 135

AK

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	8 850 000	2 335 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
	8 850 000	2 335 000

Landskrona den 9 / 5 2020


Benny Jonasson
Ordförande


Daniela Antonnieva


Ina Brobäck


Jerry Karlsson


Göran Svensson


Amira Nebti


David Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/05- 2020


Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd Revisor


Alexandra Ong
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 2019.

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 2019 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 ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi 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 ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Handwritten signature/initials

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 2019 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. Vi 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 vi 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 vår 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 18/10/2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

[illegible]

[illegible]

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. Tacks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorer 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