



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HELGEBRÖTEN

Styrelsen för HSB Brf Helgebröten 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 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tegskiftet 2 med adress Enoch Thulins väg 34 A-C och 36 A-C. Föreningen innehåller 128 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt med en total yta av 9 226 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3/10- 2018.

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

Ordinarie föreningsstämma kunde inte hållas på normalt sätt p.g.a. coronapandemin. Den hölls istället i två omgångar genom poströstning.

Första delen rörande föreningens ekonomi avhölls 23/6. Andra delen rörande val av styrelse, revisorer och valberedning samt ersättningar till dessa, avhölls 9/12.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Jan-Erik Andersson	2018 (2 år)
Vice ordförande	Christian Holmstedt	2018 (2 år)
Sekreterare	Jane Mattiszik	2018 (2 år)
Ledamot	Gert Alexandersson	2019 (2 år)
Ledamot	Julia Arvidsson	2018 (2 år)
Ledamot	Jan-Åke Svensson	2018 (2 år)
Suppleant	Inger Persson	2019 (1 år)
Suppleant	Christina Andersson	2019 (1 år)
Utsedd av HSB	Sven Andersson	2018

Styrelsens sammansättning från och med stämma del 2, den 9/12-2020.

Ordförande	Jan-Erik Andersson	2020 (2 år)
Vice ordförande	Gert Alexandersson	2019 (2 år)



Sekreterare	Kenth Sigfridsson	2020 (2 år)
Ledamot	Christina Andersson	2020 (1 år)
Ledamot	Gun Andersson	2020 (2 år)
Ledamot	Jan-Åke Svensson	2020 (2 år)
Ledamot	Janet Ek	2020 (1 år)
Suppleant	Inger Persson	2020 (1 år)
Utsedd av HSB	Sven Andersson	2018

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Gert Alexandersson, Christina Andersson och Janet Ek samt Suppleant Inger Persson.

Styrelsen har hållit 11 st sammanträden.

Firmatecknare är Jan-Erik Andersson, Christian Holmstedt, Jane Mattszik, Julia Arvidsson och Inger Persson två i förening.

Revisorer har varit Bodil Petersson, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Jan-Erik Andersson med Christian Holmstedt som suppleant.

Valberedningen har varit Aina Larsson, sammankallande, samt Göran Persson som suppleant.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 53 950 kronor.

Medlemmarna har bidragit med arbetsinsatser, som ersatts med 150 kr/timme, sammanlagt under året har 7 350 kr betalats ut.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona.

Den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln, har skötts av Riksbyggen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna:

Besiktning av fastigheterna och uteplatsen utfördes av styrelsen i oktober 2020.

Resultat av besiktningen:

Beslut att skjuta upp fönsterbyte till 2022 kvarstår.

Underhåll under 2019

Avfuktare har installerats i hus nr 34.

Branddörrar med tagglås har satts in mellan trapphusen B och C.

Betongsuggor med staket har satts ut på gångvägarna utanför husen för att förhindra biltrafik.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes inte från den 1 januari 2020 och uppgick till i genomsnitt 791 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 791 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 983 238 kr.
Under året har föreningen amorterat 220 040 kr.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll:

Framtida underhåll är fönsterbyte, planerat till ca 2022.
Fiber kommer att dras in i alla lägenheter under 2021.
Fasta porttelefonern skall också läggas in.
Under 2021 kommer styrelsen att planera för renoveringen av taken.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 156. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 153, varav 129 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Föreningsaktiviteter har bara kunnat hållas under delar av året p.g.a. corona.
Dessa är: Bingo, kortspel och onsdagsträffar.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 528	7 531	7 475	7 513	7 447
Resultat efter avskrivningar	1 675	1 154	1 992	1 492	2 237
Årets resultat	1 371	805	1 434	826	1 442
Eget kapital	17 042	15 672	14 867	13 433	12 607
Balansomslutning	38 225	37 029	40 571	43 137	42 652
Soliditet (%)	45	42	37	31	30
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	791	791	791	791	784
Fond för yttre underhåll	11 140	10 696	9 214	8 908	8 081

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	769 245	10 696 268	3 401 362	804 983	15 671 858
Disposition enligt stämmoprotokoll		443 470	361 513	-804 983	0
Årets resultat				1 370 558	1 370 558
Belopp vid årets utgång	769 245	11 139 738	3 762 875	1 370 558	17 042 416

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 762 876
årets vinst	1 370 558
	5 133 434

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-627 879
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 135 000
Överföring till fond för yttre underhåll utöver plan	600 000
i ny räkning överföres	4 026 313
	5 133 434

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	7 527 974	7 531 095
Övriga rörelseintäkter	3	5 441	54 313
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 533 415	7 585 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 762 212	-4 249 095
Övriga externa kostnader	5	-517 286	-567 269
Personalkostnader	6	-83 275	-90 711
Avskrivningar		-1 495 429	-1 524 648
Summa rörelsekostnader		-5 858 202	-6 431 723
Rörelseresultat		1 675 213	1 153 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 729	7 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-312 384	-355 939
Summa finansiella poster		-304 655	-348 702
Resultat efter finansiella poster		1 370 558	804 983
Resultat före skatt		1 370 558	804 983
Årets resultat		1 370 558	804 983



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	31 056 011	32 521 111
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	30 327	60 655
Summa materiella anläggningstillgångar		31 086 338	32 581 766

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 086 838	32 582 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		419	2 326
Övriga fordringar	13	6 813 071	4 122 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	324 749	322 502
Summa kortfristiga fordringar		7 138 239	4 447 232

Summa omsättningstillgångar		7 138 239	4 447 232
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		38 225 077	37 029 498
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		769 245	769 245
Fond för yttre underhåll		11 139 738	10 696 268
Summa bundet eget kapital		11 908 983	11 465 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 762 876	3 401 362
Årets resultat		1 370 558	804 983
Summa fritt eget kapital		5 133 434	4 206 345
Summa eget kapital		17 042 417	15 671 858
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	15 436 730	17 018 916
Summa långfristiga skulder		15 436 730	17 018 916
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 546 508	3 184 362
Leverantörsskulder		360 227	328 306
Skatteskulder		15 418	8 761
Övriga skulder	16	34 813	37 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	788 964	780 169
Summa kortfristiga skulder		5 745 930	4 338 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 225 077	37 029 498



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:

Byggnaden: 30-60 År
Inventarier: 5 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 15 468 895 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
Markhyra	4 536	4 476
Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 808	16 368
Hysesintäkter garage, moms	12 984	11 984
Hysesintäkter p-platser, ej moms	85 444	84 564
Årsavgifter bostäder	7 197 000	7 197 000
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 304	-864
Hysesbortfall garage, ej moms	-1 992	-2 209
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-5 829	-5 568
Överlåtelseavgift	8 281	11 630
Pantförskrivningsavgift	5 652	4 135
Hysesintäkter garage, ej moms	206 094	207 753
Påminnelseavgift	300	1 825
	7 527 974	7 531 094

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 441	8 900
Ersättning från försäkringsbolag	0	45 413
	5 441	54 313

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städ	19 549	0
Snörenhållning	0	3 049
Fastighetsskötsel, Grundavtal	772 284	761 252
Serviceavtal	36 871	9 168
Reparationer, bostäder	354 421	441 539
Planerat UH bostäder	627 879	1 144 530
Elavgifter för drivkraft och belysning	209 437	199 444
Uppvärmning, fjärrvärme	775 352	789 838
Vatten	425 206	362 234
Sophämtning	156 778	150 793
Fastighetsförsäkringar	100 773	94 181
Bevakningskostnader	49 931	66 163
Kabel-TV	46 548	46 384
Fastighetsskatt	187 183	180 520
	3 762 212	4 249 095



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	3 744	75 558
Förbrukningsmaterial	17 410	15 624
Försäkring och skatt på fordon	65	65
Kontorsmateriel och trycksaker	5 380	6 211
Telefon	22 622	22 579
Datakommunikation	5 087	4 884
Postbefordran	3 412	3 478
Revisionsarvoden	14 200	15 298
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	282 688	276 169
Avtal vicevårdsuppdrag	59 103	52 204
Överlåtelseavgift	10 584	9 303
Pantförskrivningsavgift	7 066	1 860
Konsultarvoden	8 867	3 251
Bankkostnader	4 690	5 390
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 754	6 016
Medlemsavgift HSB	42 400	42 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	6 471	11 780
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	19 261	14 132
Reparation och underhåll av fordon	1 480	0
Föreningsverksamhet	0	1 067
	517 284	567 269

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
--	------	------

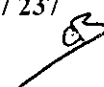
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisionsarvode	8 000	8 000
Styrelsearvoden	53 950	58 950
Löner medlemmars arbetsinsatser	7 350	9 300
Sociala avgifter	13 975	14 461
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	83 275	90 711

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	7 729	7 230
Skattefria ränteintäkter	0	7
	7 729	7 237



Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	312 384	355 939
	312 384	355 939

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 307 644	53 307 644
Övriga Markanläggningar	1 412 750	1 412 750
Mark	1 947 945	1 947 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 668 339	56 668 339
Ingående avskrivningar	-24 147 228	-22 682 130
Årets avskrivningar	-1 465 100	-1 465 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 612 328	-24 147 228
Utgående redovisat värde	31 056 011	32 521 111
Taxeringsvärden byggnader	51 062 000	51 062 000
Taxeringsvärden mark	19 365 000	19 365 000
	70 427 000	70 427 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	35 295 000	35 295 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	35 295 000	35 295 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	504 771	504 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 771	504 771
Ingående avskrivningar	-444 116	-384 568
Årets avskrivningar	-30 328	-59 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-474 444	-444 116
Utgående redovisat värde	30 327	60 655



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	6 854	7 597
Avräkningskonto HSB	6 805 908	4 114 807
Andra kortfristiga fordringar	309	0
	6 813 071	4 122 404

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	102 679	100 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 070	208 666
	324 749	309 439

Not 15 Långfristiga skulder

4 546 508 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 220 040 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 883 038 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	4 546 508	3 184 362
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 436 730	17 018 916
	19 983 238	20 203 278

Not 16 Övriga skulder

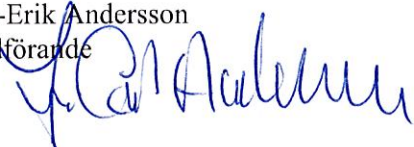
	2020-12-31	2019-12-31
Utgående mervärdesskatt	3 264	3 006
Personalens källskatt	18 390	20 475
Lagstadgade sociala avgifter	13 159	13 645
	34 813	37 126

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	605 808	597 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 687	142 678
Upplupna räntekostnader	39 469	40 145
	788 964	780 168

Landskrona den 24/2 2021

Jan-Erik Andersson
Ordförande



Sven Andersson



Jan-Åke Svensson



Gert Alexandersson



Christina Andersson



Kenth Sigfridsson



Gun Andersson



Janet Ek



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021



Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

~~Bodil Persson~~ Pettersson
Av föreningen vald Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Helgebröten i Landskrona, org.nr. 744000-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helgebröten 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 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 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 utesluta 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, 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 Helgebröten 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:

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

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

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

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

Landskrona den 22/3 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bodil Petersson
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