



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LANDORA

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 2 med adress Artillerigatan 7 A-E, vilken innehåller 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt med en total yta av 1 579 kvm, samt 6 bilplatser.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Normalstadgarna 2011 (version 5) är antagna vid två föreningsstämmor och registrerade hos Bolagsverket 12/12-2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Solveig Jönsson	2020 (2 år)
Sekreterare	Jan-Åke Lindström	2020 (2 år)
Ledamot	Morgan Andersson	2019 (2 år)
Ledamot	Jannice Persson	2019 (2 år)

Utsedd av HSB

René Andersen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Morgan Andersson och Jannice Persson

Firmatecknare är Solveig Jönsson, Jan-Åke Lindström, Jannice Persson och Morgan Andersson, två i förening.

Valberedningen har varit Solbritt Persson.

Revisorer har under året varit Eva Nilsson och Berit Johansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.



Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2020 med 5 %. Årsavgiften för 2020 har uppgått till i genomsnitt 876 kr/kvm bostadsrättsyta.

Styrelsen har beslutat om en hyreshöjning av årsavgiften med 2 % från 1 januari 2021.

Årsavgiften för 2021 kommer att uppgå till 894 kr/kvm bostadsrättsyta.

Föreningen har 1 lån.

Räntekonvertering 25/4 2022 nuvarande ränta 1,40 %

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 000 000 kr.

Under året föreningen löst ett lån på 1 214 000 kr.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Egenkontroll av brandsäkerheten genomfördes den 8/12 2020 av Solveig Jönsson och Jan-Åke Lindström.

Samtliga brandvarnare testades och brandsläckarna kontrollerades. Protokoll av genomförd kontroll upprättades.

Underskottet för år 2020 kommer att regleras under 2021.

Under året har uppfräschning av utemiljön skett. Nyanläggning av gräsmatta, nya plattor har lagts, nya cykelställ. Vi inväntar fortfarande planteringskrukor.

I tvättstugan har inhandlats en ny tvättmaskin samt en ny torktumlare.

I slutet av året inträffade ett problem med fjärrvärmeanläggningen. Felet är provisoriskt lagat och kommer att åtgärdas in på det nya året.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som styrelsen aktivt arbetar med.

Radonmätning har genomförts under våren och OVK besiktning har skett under hösten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 35. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37, varav 34 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.



Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 394	1 331	1 210	1 203	1 178
Resultat efter avskrivningar	36	257	189	270	249
Årets resultat	-60	188	165	244	209
Eget kapital	1 134	1 194	1 005	840	596
Balansomslutning	7 445	9 156	2 881	2 722	2 473
Soliditet (%)	15	13	35	31	24
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	876	829	756	756	741
Fond för yttre underhåll	1 805	1 556	1 374	1 075	772

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 332	1 556 350	-581 304	188 436	1 193 814
Disposition enligt stämmobeslut		248 909	-60 473	-188 436	0
Årets resultat				-59 846	-59 846
Belopp vid årets utgång	30 332	1 805 259	-641 777	-59 846	1 133 968

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-641 777
årets förlust	-59 846
	-701 623

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-356 875
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	300 000
i ny räkning överföres	-644 748
	-701 623

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 394 340	1 330 649
Övriga intäkter	3	993	17 164
		1 395 333	1 347 813
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-24 481	-9 746
Planerat underhåll	5	-356 875	-1 091
Driftskostnader	6	-623 073	-590 578
Övriga kostnader	7	-132 815	-266 424
Personalkostnader	8	-44 740	-47 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 156	-176 376
		-1 359 140	-1 091 270
Rörelseresultat		36 193	256 543
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 605	13 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-101 644	-81 993
		-96 039	-68 107
Resultat efter finansiella poster		-59 846	188 436
Resultat före skatt		-59 846	188 436
Årets resultat		-59 846	188 436

Q121

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	4 744 698	4 865 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	54 687	72 916
		4 799 385	4 938 291
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 799 885	4 938 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 366	0
Övriga fordringar	14	2 617 583	4 196 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 154	20 005
		2 645 103	4 216 822
Summa omsättningstillgångar		2 645 103	4 216 822
SUMMA TILLGÅNGAR		7 444 988	9 155 613



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 332	30 332
Fond för yttre underhåll		1 805 259	1 556 350
		1 835 591	1 586 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-641 777	-581 304
Årets resultat		-59 846	188 436
		-701 623	-392 868
Summa eget kapital		1 133 968	1 193 814
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	1 214 000
Leverantörsskulder		55 086	218 664
Aktuella skatteskulder		18 074	12 179
Övriga skulder	17	56 010	55 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	181 850	461 932
Summa kortfristiga skulder		311 020	1 961 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 444 988	9 155 613



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25 %

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 282 320	1 221 288
Överlåtelseavgift	5 915	5 815
Pantförskrivningsavgift	1 884	2 325
Hysesintäkter p-platser, ej moms	4 728	6 552
Årsavgifter lokaler	101 520	96 696
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-2 027	-2 027
	1 394 340	1 330 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar	0	3 880
Övriga ersättningar och intäkter	993	4 782
Ersättning från försäkringsbolag	0	8 502
	993	17 164

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparationer	-24 481	-9 746
	-24 481	-9 746

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll	-356 875	-1 091
	-356 875	-1 091

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-117 587	-90 480
Elavgifter för drivkraft och belysning	-36 958	-38 661
Uppvärmning, fjärrvärme	-220 151	-224 693
Vatten	-98 680	-88 129
Sophämtning	-71 797	-69 482
Fastighetsförsäkringar	-20 005	-18 696
Kabel-TV	-15 802	-15 764
Fastighetsskatt	-41 343	-44 673
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-750	0
	-623 073	-590 578



Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-359	-9 791
Förbrukningsmaterial	-2 414	-1 241
Postbefordran	-830	-1 668
Revisionsarvoden	-11 425	-11 028
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-85 148	-83 185
Överlåtelseavgift	-7 056	-5 790
Pantförskrivningsavgift	-2 356	-2 325
Konsultarvoden	-1 031	-9 750
Bankkostnader	-2 021	-117 294
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-1 790
Medlemsavgift HSB	-13 900	-13 900
Övriga kostnader, avdragsgilla	-6 275	-8 662
	-132 815	-266 424

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-866	-849
Arvode vicevärd	-18 948	-18 576
Styrelsearvoden	-16 238	-18 460
Övriga arvoden	-541	-530
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-8 147	-8 640
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-44 740	-47 055

Föreningen har inga anställda och inga löner har betalats ut.

Not 9 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-101 644	-81 528
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	-465
	-101 644	-81 993

7/11

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 619 683	2 602 810
Om- och tillbyggnad	38 250	4 105 473
Försäljningar/utrangeringar	0	-88 600
Mark	60 956	60 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 718 889	6 680 639
Ingående avskrivningar	-1 815 264	-1 745 717
Försäljningar/utrangeringar		88 600
Årets avskrivningar	-158 927	-158 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 974 191	-1 815 264
Utgående redovisat värde	4 744 698	4 865 375
Taxeringsvärden byggnader	9 333 000	9 333 000
Taxeringsvärden mark	3 708 000	3 708 000
	13 041 000	13 041 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	7 614 000	7 614 000
	7 614 000	7 614 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 391	87 246
Inköp	0	91 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 391	178 391
Ingående avskrivningar	-105 475	-87 246
Årets avskrivningar	-18 229	-18 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 704	-105 475
Utgående redovisat värde	54 687	72 916

fla

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	532	6 032
Avräkningskonto HSB	2 617 051	4 190 785
	2 617 583	4 196 817

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	20 376	20 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 778	0
	25 154	20 005

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

Under året har man löst ett lån på 1 214 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 000 000 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	0	1 214 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	7 214 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-10 975	-11 523
Lagstadgade sociala avgifter	-8 147	-8 640
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-36 888	-34 861
	-56 010	-55 024

VB

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-116 875	-97 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-50 275	-343 892
Upplupna räntekostnader	-14 700	-17 794
Bolagsplacerade betalningar	0	-3 242
	-181 850	-461 932

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2021-



Solveig Jönsson
Ordförande



Morgan Andersson



Jannice Persson



Rene Andersen



Jan-Åke Lindström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 23/4



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



Eva Nilsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Landora i Landskrona, org.nr. 744000-0672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landora i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Landora i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Landskrona den 23/4 2021



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



Eva Nilsson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Anteckningar

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or printed text on the page.

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 notförförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor