



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LINDEN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1942. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Käglan 6, i vilka man upplåter lägenheter, föreningslokal, bastu, hobbyrum samt gästrum och ett uthyrbart rum för privat verksamhet. Föreningen äger även miljöhuset på föreningens gård. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av Käglan 6, med adress Timmermansgatan 1 A- C, vilken innehåller 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 456 kvm. En av de tre lokalerna är för närvarande uthyrda.

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 1 augusti 2019.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019

Styrelsen ökade vid ett extra årsmöte den 5 sep 2019 från 6 till 7 ledamöter. Ingen suppleant valdes.

Utgick ur styrelsen gjorde Helena Hansson.

Styrelsens sammansättning under året

Ordförande	Christer Söderman	
Vice ordförande	Ann-Sofie Andersson	
Ledamot	Jens Andersson	
Ledamot	Christel Mattson	
Ledamot	Armin Ljajic	Avgick 1/11-2019
Ledamot	Lisa Faladzic Yli-Ketola	

Utsedd av HSB Charlotte Jacobsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 sammanträden 

Ledamot Armin Ljajic avgick den 1/11-2019.

Firmatecknare är Christer Söderman, Ann-Sofie Andersson och Jens Andersson, två i förening.

Stämman valde totalrevision från BoRevison Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Christer Söderman med Ann-Sofie Andersson som suppleant.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 43 020 kr.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Linden fortsätter sitt arbete under parollen

ATTRAKTIVT BOENDE AKTIV FÖRNYELSE.

Tvättstugan: Ökade städ insatser har genomförts. Den är dessutom nymålad. Ny tvätt maskin inköpt.

Entréer: Förstärkta låsskydd och ny effektivare belysning till portingångarna som källaringångarna.

Källare: Utrensning av gamla cyklar pågår och görs varje år. Förstärkta inbrottskydd på 5 förråd som saknat det.

Soprum: Nya sopkärl är införskaffade.

Elanslutning: Vi har installerat fiber uppkoppling till alla lägenheter.

Balkonger: Samtliga balkonger är rengjorda på utsidan.

Vicevärdsavtalet: Genomgått och styrelsen har valt att förlänga det.

Underhållsplan: Allt enligt planen är i gott skick. Det pågår emellertid en diskussion mellan HSB och miljöverket om hur nya regler för OVK ska tolkas, genomföras etc

Detta är nu föremål för rättslig prövning där vi är en bland många föreningar. HSB driver frågan centralt för samtliga BRF i Sverige.

Ett av styrelsens mål har varit att öka kommunikationen med medlemmarna. Under 2019 har två nyhetsbrev delats ut med uppdaterad information om pågående och avslutade projekt. Vi upplever att vi saknar fortsatt engagemang från medlemmarna och kommer att arbeta vidare för att förbättra detta. I nuläget söker vi en person till valberedningen.

HSB initierar ett nytt datasystem under 2019 som ska ersätta nuvarande HSB Portalen.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 1 % fr o m 1 januari 2019. Detta för att säkerställa att inga dramatiska höjningar behöver göras inom snar framtid samt för att föreningens fasta avgifter har höjts. Fr o m 1 januari 2019 uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 1239 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Ekonomi är i bra balans, men utesluter inte en hyreshöjning under 2019-2020 då vi fått ökade leverantörs kostnader. Olika höjningar på olika leverantörer.

Vår fastighet och dess förvaltning har gott betyg hos bankerna. 

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 048 279 kr. Under året har föreningen amorterat 117 636 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 40. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41, varav 37 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vi har som synes fortsatt genomföra förbättringar och en del kostnadskrävande åtgärder, men vi går in i 2020 med god ekonomi och goda förhoppningar inför framtiden.

Årsstämma 2020 sker den 14 maj. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 761	1 749	1 703	1 664	1 672
Resultat efter avskrivningar	447	376	326	499	552
Årets resultat	258	184	43	108	95
Eget kapital	1 846	1 588	1 404	1 360	1 252
Balansomslutning	14 120	13 991	14 042	14 443	14 504
Soliditet (%)	13,1	11,3	10,0	9,0	9,0
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 239	1 227	1 197	1 179	1 179
Fond för yttre underhåll	1 720	1 719	1 749	1 585	1 423

* Ingår vatten, värme och rehallning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 970	1 719 266	-338 310	183 883	1 587 809
Disponering enligt stämmobeslut		427	183 456	-183 883	0
Årets resultat				258 297	258 297
Belopp vid årets utgång	22 970	1 719 693	-154 854	258 297	1 846 106

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-154 853
årets vinst	258 297
	103 444

disponeras så att	
uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-49 850
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	212 000
i ny räkning överföres	-58 706
	103 444

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 760 744	1 749 230
Övriga rörelseintäkter	3	487	18 573
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 761 231	1 767 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-739 954	-811 204
Övriga externa kostnader	5	-191 223	-200 728
Personalkostnader	6	-57 463	-61 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 041	-317 897
Summa rörelsekostnader		-1 314 681	-1 391 313
Rörelseresultat		446 550	376 490
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 074	4 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-193 327	-196 963
Summa finansiella poster		-188 253	-192 607
Resultat efter finansiella poster		258 297	183 883
Resultat före skatt		258 297	183 883
Årets resultat		258 297	183 883 //

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	11 322 675	11 322 953
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 322 675	11 322 953

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 323 175	11 323 453

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	12	6 692	2 276
Övriga fordringar	12	2 768 460	2 639 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 314	25 601
Summa kortfristiga fordringar		2 796 466	2 667 283

Summa omsättningstillgångar		2 796 466	2 667 283
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

14 119 641

13 990 736 

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 970

22 970

Fond för yttre underhåll

1 719 693

1 719 266

Summa bundet eget kapital

1 742 663

1 742 236

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-154 853

-338 309

Årets resultat

258 297

183 883

Summa fritt eget kapital

103 444

-154 426

Summa eget kapital

1 846 107

1 587 810

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

4 325 000

3 073 279

Summa långfristiga skulder

4 325 000

3 073 279

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

7 723 279

9 092 636

Leverantörsskulder

29 048

45 267

Skatteskulder

9 898

4 385

Övriga skulder

16

1 438

1 438

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

184 871

185 921

Summa kortfristiga skulder

7 948 534

9 329 647

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 119 641

13 990 736 

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:

Bygganden:	40- 60 År
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Årets resultat

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
Årsavgifter bostäder	1 739 640	1 722 432
Årsavgifter lokaler	16 284	16 128
Hyresbortfall lokaler, ej moms	-10 008	-9 912
Överlåtelseavgift	8 141	11 380
Pantförskrivningsavgift	3 710	3 185
Gästrumsuthyrning	0	600
Påminnelseavgift	900	1 050
Andrahandsuthyrning	0	1 800
Återvunna hyres, avgifts - och kundfordringar, ej moms	2 076	2 567
	1 760 743	1 749 230

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	300
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	487	1 023
Försäkringsersättningar	0	17 250
	487	18 573

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Reparation bostäder	127 295	32 514
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	37 661
Planerat UH Bostäder	49 850	201 573
Uppvärmning, fjärrvärme	180 492	183 380
Vatten	102 042	89 153
Sophämtning	46 504	44 732
Elavgifter för drivkraft och belysning	22 197	27 001
Fastighetsförsäkring	18 422	17 885
Kabel TV	22 312	21 807
Fastighetsskatt	37 561	27 444
Fastighetsskötsel. Grundavtal	130 020	126 044
Bankkostnader	3 259	2 010
	739 954	811 204 //

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	4 945
Förbrukningsmaterial	699	15 516
Kontorsmaterial	507	998
Datakommunikation	0	885
Postbefodran	52	0
Revisionsarvode	18 653	7 310
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	84 706	82 119
Överlåtelseavgift	10 414	9 101
Pantförskrivningsavgift	5 115	3 640
Avtal vicevärdsuppdrag	48 920	47 024
Konsultarvoden	166	1 406
Medlemsavgift HSB	14 800	14 800
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	1 558
Övriga kostnader	7 191	11 426
	191 223	200 728

Not 6 Personalkostnader

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

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisorsarvode	1 020	6 400
Styrelsearvoden	43 020	40 860
Sociala avgifter	13 423	14 224
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	57 463	61 484

Not 7 Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteutgifter bank	5 072	4 356
	5 072	4 356

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för bankkulder	193 327	196 938
Övriga räntor	0	25
	193 327	196 963

11

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 693 967	15 693 967
Inköp	325 763	
Mark	12 500	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 032 230	15 706 467
Ingående avskrivningar	-4 383 514	-4 065 617
Årets avskrivningar	-326 041	-317 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 709 555	-4 383 514
Utgående redovisat värde	11 322 675	11 322 953
Taxeringsvärden byggnader	8 660 000	6 246 000
Taxeringsvärden mark	3 421 000	2 689 000
	12 081 000	8 935 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 350	121 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 350	121 350
Ingående avskrivningar	-121 350	-121 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 350	-121 350
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andel i HSB Landskrona

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB	2 765 540	2 639 406
Skattekonto	2 740	0
	2 768 280	2 639 406

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald Försäkring	19 712	18 422
Övriga interimsfordringar	1 602	7 179
	21 314	25 601

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

7 723 279 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 117 636 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 460 099 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	7 723 279	9 092 636
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 325 000	3 073 279
	12 048 279	12 165 915

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	20 289	23 838
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0
Upplupen el och fjärrvärme	26 107	26 347
Upplupen revisorsarvode BoRevision	13 075	7 310
Övriga interimsskulder	61	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	121 429	124 648
Avtalsplacerade betalningar	3 911	3 779
	184 872	185 922

Not 16 Övriga Skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fond för inre underhåll	1 438	1 438
	1 438	1 438

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Inga eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	13 716 000	13 716 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	13 716 000	13 716 000

Landskrona den 6 / 3 2020

Christer Söderman
Ordförande



Jens Andersson



Christel Mattsson



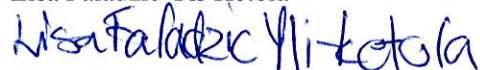
Ann-Sofie Andersson



Charlotte Jakobsson



Lisa Faladzic Yli-Ketola



Armin Ljajlic

Avgått

Wkläffad till okänd adress.

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 03 2020



Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dragan Mitic
BoRevision Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Landskrona, org.nr. 744000-0730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden 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 Revisorns 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns 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. 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 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. 

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 Linden 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 13/03 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

[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. 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