



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LÖPAREN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1972.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Löparen nr 1 med adress Löpargatan 34 - 62, vilken innehåller 206 lägenheter med en total yta av 15 528 kvm samt 95 garage.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19/7-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Daniel Sörensson	2019 (1 år)
Vice ordförande	Michael Nordehammar	2019 (2 år)
Sekreterare	Carina Nordström	2019 (2 år)
Ledamot	Linda Franzén	2018 (2 år)
Ledamot	Jan Sörensson	2018 (2 år)
Ledamot	Anders Karlsson	2018 (2 år)
Ledamot	Christian Holmgren	2019 (2 år)

Utsedd av HSB Tommy Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Sörensson, Linda Franzén, Jan Sörensson och Anders Karlsson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har genomfört 10 ordinarie styrelsemöten. Utöver det har styrelsen haft totalt 11 extra styrelsemöten vilka bl.a. omfattat underhållsmöte, konstituerande, budgetmöte, utemiljö, ny vicevärd-vicevärdsfrågor, ny fastighetsskötare m.m. *DM*

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Daniel Sörensson Michael Nordehammar
Carina Nordström Linda Franzén

REVISORER

Revisorer har varit Christer Andersson med Andreas Feuk som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB , utsedd av HSB Riksförbund.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Daniel Sörensson och Michael Nordehammar med Carina Nordström och Linda Franzén som suppleanter.

VAL AV VALBEREDNING

Till valberedning valdes Birgitta Hendin och Anita Mähler.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har varit Frans Palmqvist. Vicevärdsarvodet har uppgått till 88.800 kr. Föreningen har haft avtal med Bredablick gällande skötsel av föreningen.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 101 550 kr

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 253. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 253, varav 207 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett.

EKONOMI

Årsavgifterna höjdes 2019 med 1 % och avgiften för garage med 2,5 %. Årsavgifterna för 2019 uppgick till i genomsnitt 689 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna från den 1 januari 2020 , men däremot att höja avgiften för garage med 2,5%. Årsavgifterna för 2020 uppgår till i genomsnitt 689 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 729 776 kronor.

Under året har föreningen amorterat 139 084 kronor samt löst ett lån på 3 537 564 kronor.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheterna utfördes den 27 oktober av styrelsen. Resultatet av besiktningen utföll till belåtenhet.

Under året har följande reparationer och förbättringar genomförts:

Vi har bytt ut samtliga garageportar på våra garage. Föreningen har avslutat arbetet med utemiljön och nu återstår endast besiktning. 

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen anser att föreningens ekonomi ser bra ut och fastslog att en hyreshöjning inte behövs under 2020.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Under 2020 har vi för avsikt att utföra ytterligare arbete med vår utemiljö, främst belysning. Renoveringen av våra tvättstugor ska komma igång samt att bommar ska sättas upp vid infarter till våra gårdar.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Under 2018 har föreningens boulespel varje söndag och onsdag varit uppskattade. Måndagar och torsdagar har olika aktiviteter hållits i vår fritidslokal. På onsdagskvällar är det kortspel som gäller med många deltagare. Samtliga nämnda aktiviteter har haft god uppslutning men föreningen har sedan några år tillbaka saknat en Fritidskommitté, vilket har gjort att det har varit sparsamt med nya aktiviteter. 04

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 901	10 808	10 673	10 499	10 498
Resultat efter avskrivningar	-1 285	1 484	2 477	1 808	1 357
Resultat efter finansiella poster	-1 418	1 315	2 273	1 555	1 062
Eget kapital	12 115	13 533	12 218	9 946	8 390
Balansomslutning	22 681	28 179	27 897	26 100	25 107
Soliditet (%)	53	48	44	38	33
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	689	678	671	661	658
Fond för yttre underhåll	9 610	8 208	6 055	4 118	3 231

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Egna insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 237 500	-3 400	8 207 726	2 776 513	1 314 616	13 532 955
Disposition enligt stämmobeslut			1 402 493	-87 877	-1 314 616	0
Årets resultat					-1 417 970	-1 417 970
Belopp vid årets utgång	1 237 500	-3 400	9 610 219	2 688 636	-1 417 970	12 114 985

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 688 636
årets förlust	-1 417 970
	1 270 666
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-3 376 715
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 399 000
i ny räkning överföres	2 248 381
	1 270 666

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	10 900 565	10 807 576
Övriga rörelseintäkter	3	485 339	10 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 385 904	10 818 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 164 121	-7 863 526
Övriga externa kostnader	5	-678 680	-638 986
Personalkostnader	6	-239 592	-242 515
Avskrivningar		-588 729	-588 730
Summa rörelsekostnader		-12 671 122	-9 333 757
Rörelseresultat		-1 285 218	1 484 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 884	41 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-168 636	-210 948
Summa finansiella poster		-132 752	-169 724
Resultat efter finansiella poster		-1 417 970	1 314 616
Resultat före skatt		-1 417 970	1 314 616
Årets resultat		-1 417 970	1 314 616

OK

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

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	13 439 185	13 986 571
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	220 103	261 446
Pågående ny- till- och ombyggnad	11	0	9 375
Summa materiella anläggningstillgångar		13 659 288	14 257 392

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 659 788	14 257 892

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	25 201
Övriga fordringar	13	8 805 026	13 617 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	216 411	277 618
Summa kortfristiga fordringar		9 021 437	13 920 739

Summa omsättningstillgångar		9 021 437	13 920 739
------------------------------------	--	------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		22 681 225	28 178 631 <i>DM</i>
-------------------------	--	-------------------	-----------------------------

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 234 100

1 234 100

Fond för yttre underhåll

9 610 219

8 207 726

Summa bundet eget kapital

10 844 319

9 441 826

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 688 636

2 776 513

Årets resultat

-1 417 970

1 314 616

Summa fritt eget kapital

1 270 666

4 091 129

Summa eget kapital

12 114 985

13 532 955

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

2 616 414

7 265 776

Summa långfristiga skulder

2 616 414

7 265 776

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

6 113 362

5 140 648

Leverantörsskulder

511 702

922 641

Skatteskulder

11 683

26 047

Övriga skulder

16

2 975

3 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 310 104

1 286 582

Summa kortfristiga skulder

7 949 826

7 379 900

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 681 225

28 178 631

du

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:

Byggnader	20-70 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 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 1 337 kr per lägenhet.

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 11 074 960 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. *OK*

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 634 940	10 529 529
Överlåtelseavgift	16 282	23 898
Pantförskrivningsavgift	12 020	13 153
Hysesintäkter garage, ej moms	246 372	240 996
Hysesavdrag, ej moms	-9 049	0
	10 900 565	10 807 576

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter	598	10 506
Öresavrundning	2	15
Ersättning från försäkringsbolag	484 739	0
	485 339	10 521

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-4 781	0
Trädgårdsskötsel	-31 250	-25 026
Fastighetsskötsel	-1 127 400	-1 425 084
Serviceavtal	-4 496	-11 806
Reparationer, bostäder	-1 563 094	-395 553
Planerat UH bostäder	-3 376 714	-996 507
Elavgifter för drivkraft och belysning	-1 371 007	-1 442 025
Uppvärmning, fjärrvärme	-1 889 382	-1 860 219
Vatten	-657 653	-629 030
Sophämtning	-309 884	-270 530
Fastighetsförsäkringar	-158 271	-153 661
Kabel-TV	-74 650	-90 723
Fastighetsskatt	-283 662	-275 422
Städ	-238 472	-232 446
Bevakningskostnader	-73 405	-55 494
	-11 164 121	-7 863 526

Du

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	-7 706	-14 744
Förbrukningsmaterial	-4 364	-8 751
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordningar	-12 903	-6 140
Datakommunikation	-7 630	-8 224
Postbefordran	-5 855	-5 300
Revisionsarvoden	-20 008	-13 230
Administrativ/ekonomisk förvaltning	-333 884	-323 685
Överlåtelseavgift	-17 368	-22 594
Pantförskrivningsavgift	-14 879	-17 252
Konsultarvoden	-152 210	-108 925
Bankkostnader	-8 105	-6 785
Föreningsstämma/styrelsemöte	-7 631	-12 612
Föreningsverksamhet	0	-107
Medlemsavgift HSB	-65 800	-65 800
Övriga kostnader	-18 742	-18 648
Kontorsmateriel och trycksaker	-165	-2 579
Fritidsverksamhet	-1 430	-3 610
	-678 680	-638 986

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-101 550	-35 000
Löner och arvoden till förtroendevalda	-3 850	-67 200
Arvode föreningsvalda revisorer	-7 000	-7 000
Arvode vicevärd	-88 800	-88 800
Sociala avgifter	-38 392	-44 515
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-239 592	-242 515

Föreningen har inga anställda och löner har ej betalats ut.

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	35 407	41 224
Skattefria ränteintäkter	477	0
	35 884	41 224 <i>En</i>

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på banksskulder	-168 633	-210 308
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	-615
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-3	-25
	-168 636	-210 948

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 132 893	22 132 893
Övriga markanläggningar	2 463 919	2 463 919
Mark	2 337 295	2 337 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 934 107	26 934 107
Ingående avskrivningar	-12 947 536	-12 400 150
Årets avskrivningar	-547 386	-547 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 494 922	-12 947 536
Utgående redovisat värde	13 439 185	13 986 571
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	27 000 000
	126 000 000	108 000 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 225	654 625
Inköp	0	264 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 225	919 225
Ingående avskrivningar	-657 779	-616 435
Årets avskrivningar	-41 343	-41 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 122	-657 779
Utgående redovisat värde	220 103	261 446

Qu

Not 11 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 375	0
Inköp	0	9 375
Omklassificeringar	-9 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 375
Utgående redovisat värde	0	9 375

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	134	4 026
Avräkningskonto HSB	8 795 105	13 560 922
Andra kortfristiga fordringar	9 787	0
Skattefordringar	0	52 972
8 805 026	13 617 920	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	169 350	158 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 061	119 347
216 411	277 618	277 618

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

6 113 362 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 139 084 kr. Man har även under året amorterat av ett lån på 3 537 465 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 034 356 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	6 113 362	5 140 648
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 616 414	7 265 776
	8 729 776	12 406 424

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-2 220	-2 490
Lagstadgade sociala avgifter	-755	-1 492
	-2 975	-3 982

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-870 018	-845 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-423 291	-414 737
Upplupna räntekostnader	-16 795	-26 179
	-1 310 104	-1 286 582

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet (varav i eget förvar)	18 945 000 (77 000)	18 945 000 (77 000)
	18 945 000	18 945 000

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 2020- 04-27



Daniel Sörensson
Ordförande



Anders Karlsson



Linda Franzén



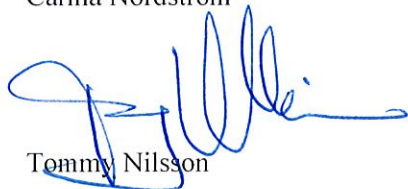
Michael Nordehammar



Carina Nordström



Jan Sörensson



Tommy Nilsson



Christian Holmgren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-19



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Andersson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löparen i Landskrona, org.nr. 744000-1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löparen i Landskrona för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

04

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 Löparen 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. 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 19 / 05-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Andersson
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 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