



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LÖPAREN

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

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.

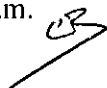
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 stämman var Coronaanpassad och endast ett fåtal medlemmar utöver styrelsen deltog då medlemmarna i föreningen hade fått möjlighet till poströstning i förtid.

Styrelsens sammansättning har fr.o.m stämman varit:

		Vald år
Ordförande	Daniel Sörensson	2020 (1 år)
Vice ordförande	Michael Nordehammar	2019 (2 år)
Sekreterare	Carina Nordström	2019 (2 år)
Ledamot	Linda Franzén	2020 (2 år)
Ledamot	Anders Karlsson	2020 (2 år)
Ledamot	Christian Holmgren	2019 (2 år)
Utsedd av HSB	Charlotte Hartvig	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Sörensson, Michael Nordehammar, Carina Nordström, Christian Holmgren.

Styrelsen har genomfört 10 ordinarie styrelsemöten. Utöver det har styrelsen haft totalt fyra extra styrelsemöten vilka bl.a. omfattat omfattet konstituerande, bevakning (Securitas), ekonomi (banken), utemiljö/trädgård, besiktning/underhåll m.m.



Firmatecknare under året har varit Daniel Sörensson, Michael Nordehammar, Carina Nordström och Linda Franzén två i förening.

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

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

Till valberedning valdes Birgitta Hendin och Anita Mähler.

Vicevärd har varit Bengt Persson (HSB).

Föreningen har haft avtal med Gröna Gården gällande skötsel av föreningen.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 96 425 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 253. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 256, varav 207 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte 2020, däremot höjdes avgiften för garage med 2,5 %. Årsavgifterna för 2020 uppgick till i genomsnitt 689 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2021 med 1 % och att höja avgiften för garage med 2,5%. Årsavgifterna för 2021 uppgår till i genomsnitt 696 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 650 692 kronor.

Under året har föreningen amorterat 79 084 kronor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheterna utfördes den 15 september av styrelsen. Resultatet av besiktningen utföll till belåtenhet.

Under året har följande reparationer och förbättringar genomförts:

Föreningen har fortsatt arbetet med utemiljön såsom plantering och inramning av lektyor.

Bommar har monterats vid infarterna till våra gårdar.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi ser bra ut och fastslog ändå att en hyreshöjning behövs under 2021 då stora investeringar kommer att göras under 2021 och framöver.

Under 2021 kommer renoveringen av våra tvättstugor komma igång. Fiber kommer att installeras i alla lägenheter. Tätningslister i fönster kommer att bytas ut i lägenheterna samt att våra lekplatser kommer att färdigställas.



Fritids och medlemsaktiviteter

Under 2020 har föreningens boulespel ett par dagar i veckan varit uppskattade. Måndagar och torsdagar har olika aktiviteter hållits i vår fritidslokal. Samtliga aktiviteter i fritidslokalen har fått göra uppehåll p.g.a. restriktioner i Coronatider.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 934	10 901	10 808	10 673	10 499
Resultat efter avskrivningar	1 898	-1 285	1 484	2 477	1 808
Resultat efter finansiella poster	1 799	-1 418	1 315	2 273	1 555
Eget kapital	13 914	12 115	13 533	12 218	9 946
Balansomslutning	24 754	22 681	28 179	27 897	26 100
Soliditet (%)	56	53	48	44	38
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	689	689	678	671	661
Fond för yttre underhåll	8 633	9 610	8 208	6 055	4 118

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	9 610 219	2 688 636	-1 417 970	12 114 985
Disposition enligt stämmobeslut			-977 715	-440 255	1 417 970	0
Årets resultat					1 799 334	1 799 334
Belopp vid årets utgång	1 237 500	-3 400	8 632 504	2 248 381	1 799 334	13 914 319

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 248 381
årets vinst	1 799 334
	4 047 715

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-688 444
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 440 000
i ny räkning överföres	2 296 159
	4 047 715

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 933 951	10 900 565
Övriga rörelseintäkter	3	401 792	485 339
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 335 743	11 385 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 936 452	-11 177 024
Övriga externa kostnader	5	-777 909	-665 777
Personalkostnader	6	-134 808	-239 592
Avskrivningar		-588 729	-588 729
Summa rörelsekostnader		-9 437 898	-12 671 122
Rörelseresultat		1 897 845	-1 285 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 286	35 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-112 797	-168 636
Summa finansiella poster		-98 511	-132 752
Resultat efter finansiella poster		1 799 334	-1 417 970
Resultat före skatt		1 799 334	-1 417 970
Årets resultat		1 799 334	-1 417 970



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	12 891 799	13 439 185
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	178 760	220 103
Summa materiella anläggningstillgångar		13 070 559	13 659 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 071 059	13 659 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	0
Övriga fordringar	13	11 461 155	8 805 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	221 027	216 411
Summa kortfristiga fordringar		11 683 365	9 021 437
Summa omsättningstillgångar		11 683 365	9 021 437
SUMMA TILLGÅNGAR		24 754 424	22 681 225



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 234 100	1 234 100
Fond för yttre underhåll		8 632 504	9 610 219
Summa bundet eget kapital		9 866 604	10 844 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 248 381	2 688 636
Årets resultat		1 799 334	-1 417 970
Summa fritt eget kapital		4 047 715	1 270 666
Summa eget kapital		13 914 319	12 114 985
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 491 194	2 616 414
Summa långfristiga skulder		4 491 194	2 616 414
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 159 498	6 113 362
Leverantörsskulder		815 202	511 702
Skatteskulder		16 657	11 683
Övriga skulder	16	0	2 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 357 554	1 310 104
Summa kortfristiga skulder		6 348 911	7 949 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 754 424	22 681 225



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 1 429 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 635 126	10 634 940
Överlåtelseavgift	22 477	16 282
Pantförskrivningsavgift	23 546	12 020
Hysesintäkter garage, ej moms	253 842	246 372
Hysesavdrag, ej moms	0	-9 049
Hysesbortfall garage, ej moms	-1 637	0
Avgiftsbortfall bostäder	-3	0
Gemensamhetslokal	600	0
	10 933 951	10 900 565

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	22 194	598
Öresavrundning	0	2
Ersättning från försäkringsbolag	379 598	484 739
	401 792	485 339

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-18 407	-4 781
Trädgårdsskötsel	-58 692	-31 250
Fastighetsskötsel	-1 054 500	-1 127 400
Serviceavtal	-4 693	-4 496
Reparationer, bostäder	-913 087	-1 575 997
Planerat UH bostäder	-688 444	-3 376 714
Elavgifter för drivkraft och belysning	-1 470 907	-1 371 007
Uppvärmning, fjärrvärme	-1 839 801	-1 889 382
Vatten	-730 843	-657 653
Sophämtning	-282 889	-309 884
Fastighetsförsäkringar	-169 350	-158 271
Kabel-TV	-74 914	-74 650
Fastighetsskatt	-294 374	-283 662
Städ	-270 528	-238 472
Bevakningskostnader	-65 023	-73 405
	-7 936 452	-11 177 024



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-20 037	-7 706
Förbrukningsmaterial	-3 006	-4 364
Dataskommunikation	-7 861	-7 630
Postbefordran	-5 430	-5 855
Revisionsarvoden	-18 125	-20 008
Administrativ/ekonomisk förvaltning	-341 768	-333 884
Överlåtelseavgift	-22 410	-17 368
Pantförskrivningsavgift	-21 714	-14 879
Konsultarvoden	-78 020	-152 210
Bankkostnader	-6 880	-8 105
Föreningsstämma/styrelsemöte	-15 430	-7 631
Medlemsavgift HSB	-65 800	-65 800
Övriga kostnader	-12 052	-18 742
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-165
Fritidsverksamhet	0	-1 430
Förvaltaravtal	-159 376	0
	-777 909	-665 777

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-96 425	-101 550
Löner och arvoden till förtroendevalda	0	-3 850
Arvode föreningsvalda revisorer	-7 000	-7 000
Arvode vicevärd	0	-88 800
Övriga arvoden	-4 000	0
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-27 383	-38 392
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-134 808	-239 592

Föreningen har inga anställda och löner har ej betalats ut.

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	14 285	35 407
Skattefria ränteintäkter	1	477
	14 286	35 884

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på banksskulder	-112 794	-168 633
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-3	-3
	-112 797	-168 636

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-13 494 922	-12 947 536
Årets avskrivningar	-547 386	-547 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 042 308	-13 494 922
Utgående redovisat värde	12 891 799	13 439 185
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	126 000 000	126 000 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	18 945 000	18 945 000
(varav i eget förvar)	(77 000)	(77 000)
	18 945 000	18 945 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 225	919 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 225	919 225
Ingående avskrivningar	-699 122	-657 779
Årets avskrivningar	-41 343	-41 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-740 465	-699 122
Utgående redovisat värde	178 760	220 103

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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



Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14 380	134
Avräkningskonto HSB	11 442 988	8 795 105
Andra kortfristiga fordringar	3 787	9 787
	11 461 155	8 805 026

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	172 564	169 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 463	47 061
	221 027	216 411

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

4 159 498 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 79 084 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 255 272 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 159 498	6 113 362
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 491 194	2 616 414
	8 650 692	8 729 776

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	-2 220
Lagstadgade sociala avgifter	0	-755
	0	-2 975

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-901 350	-870 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-440 971	-423 291
Upplupna räntekostnader	-15 233	-16 795
	-1 357 554	-1 310 104

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- 5-4



Daniel Sörensson
Ordförande



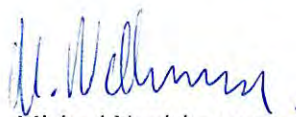
Anders Karlsson



Carina Nordström



Linda Franzen



Michael Nordehammar



Christian Holmgren



Charlotte Hartvig

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 5-6



Camilla Bakklund
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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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. 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 Löparen 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 revisorssed 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 6 / 5 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Andersson
Av föreningen vald revisor

[illegible]

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.

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 tillfredsställande. 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