



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

NORREGÅRDEN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Svarvaren 1, i vilka man upplåter lägenheter.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Svarvaren 1 med adress Larvigatan 25- 27 och Suellsgatan 35-37. Fastigheten innehåller 96 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 12 lokaler med hyresrätt med en total yta av 6105 kvm, samt 36 p-platser.

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 den 30/1 2020.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marian Kolarec	2020 (1 år)
Vice ordförande	Emelie Nilsson	2019 (2 år)
Sekreterare	Per Åkerlund	2020 (2 år)
Vice Sekreterare	Annika Nilsson	2019 (2 år)
Ledamot	Mats Jeppsson	2020 (2 år)
Ledamot	Charlott Johansen	2019 (2 år)

HSB ledamot utsedd av HSB Bengt Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Nilsson, Charlott Johansen, Emelie Nilsson,

Firmatecknare var , Charlott Johansen , Marian Kolarec och Per Åkerlund.

Vid fakturor överstigande 5 000 kr krävs två attestanter.

Vid ombyggnad/renovering överstigande 100 000 kr infordras tre anbud.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 sammanträden (inkluderar konstitueringsmötet, styrelsemöte och årsstämma).

PEG

alk

Revisorer har varit Anette Christensen vald av föreningen, samt revisor från BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Marian Kolarec med Emelie Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit vakant pga uppsagt uppdrag.

Vicevärd/Bovärd i föreningen har varit Björn Olsson.
Föreningen har haft en anställd fastighetsskötare, Björn Olsson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 62 520 kronor i arvode.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens fastigheter får för övrigt anses vara i gott skick både när det gäller inre och yttre miljö.

Föreningen har under de senaste 20 åren ägnat mycket tid och kraft för att modernisera fastigheterna, allt från fasadrenovering, byte av tak, badrumsrenoveringar, stambyten, nya ytterdörrar med tagg samt Nya Radiatorer i samtliga lägenheter, ny utebelysning.

Vårt område attraherar såväl äldre som yngre människor, tittar vi på överlåtelseerna de fem sista åren ser vi att en klar majoritet faktiskt är yngre människor, vilket gör att medelåldern i vår förening sjunker stadigt för varje år som går.

Föreningen har en boendestandard/boendemiljö som har kommit att bli attraktiv och intressant för fler än den äldre generation, inte minst den yngre generationen har de sista åren kommit att bli allt mer intresserad av våra lägenheter/boendemiljö.

Under hela 2000-talet så har omsättningen av lägenheter ökat år från år i en stadigt uppåtgående kurva, intressant att notera är att om vi tittar från år 2008 så har antalet överlåtelse i snitt legat på mer än 10 överlåtelse/år.

Antalet överlåtelse under 2020 har varit 11 st.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2020 med 1 % och uppgick till i genomsnitt 869 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om en 1 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 877 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 131 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 377 750 kronor samt löst ett lån på 360 900 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Brf Norregården har tecknat ett avtal med Landskrona Energi ang fiberanslutning till samtliga lgh (installation år 2022)

Vår ekonomi är god.

PGL

dk

Framtida underhåll:

I föreningens underhållsplan är princip allt underhåll av fastigheterna listat och tidssatt. Det finns dock ett par undantag, samtliga huskroppars golv i källarplanet, trapphusens stenbeläggning samt källartrapporna till varje enskilt hus.

Förening har beslutat att klassa om husen från självdragshus till mekanisk frånluft, detta pga underkänd OVK besiktning, Föreningen har beslutat och investera i nya insatsrör i alla ventilationskanaler samt kontinuerligt grundflöde från köksfläkt och badrum, det finns redan grundflöde i badrum men köksfläktar kommer att bytas ut i samtliga lägenheter, vilket kommer förbättra inomhusklimatet väsentligt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 109. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 110, varav 97 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Den årliga julfesten ställdes in pga Covid-19

Information till boende:

Vi försöker hålla vår hemsida uppdaterad och denna kommer så småningom flyttas till Mitt HSB.

PKG

alk

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 230	5 168	5 179	5 113	5 006
Resultat efter avskrivningar	1 492	754	-838	1 427	1 628
Årets resultat	1 254	516	-1 195	997	1 131
Eget kapital	8 927	7 673	7 157	8 353	7 356
Balansomslutning	26 863	26 310	26 197	31 394	30 508
Soliditet (%)	33	29	27	27	24
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	869	860	860	851	835
Fond för yttre underhåll	1 796	1 712	3 393	2 943	2 738

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 760	1 711 692	5 337 959	515 547	7 672 958
Disposition enligt stämmobeslut		84 174	431 373	-515 547	0
Årets resultat				1 253 822	1 253 822
Belopp vid årets utgång	107 760	1 795 866	5 769 332	1 253 822	8 926 780

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 769 332
årets vinst	1 253 822
	7 023 154
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	250 000
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-173 346
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	883 000
i ny räkning överföres	6 063 500
	7 023 154

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

DEL

dk

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 230 152	5 168 406
Övriga rörelseintäkter	3	39 260	2 438
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 269 412	5 170 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 711 020	-2 398 148
Övriga externa kostnader	5	-382 583	-416 804
Personalkostnader	6	-696 253	-613 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-987 688	-987 688
Summa rörelsekostnader		-3 777 544	-4 416 507
Rörelseresultat		1 491 868	754 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 073	20 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-251 119	-259 368
Summa finansiella poster		-238 046	-238 790
Resultat efter finansiella poster		1 253 822	515 547
Resultat före skatt		1 253 822	515 547
Årets resultat		1 253 822	515 547

Påsk

all

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	17 228 365	18 211 549
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	31 526	36 030
Summa materiella anläggningstillgångar		17 259 891	18 247 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 260 391	18 248 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	9 495 674	7 957 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 508	105 156
Summa kortfristiga fordringar		9 602 182	8 062 175
Summa omsättningstillgångar		9 602 182	8 062 175
SUMMA TILLGÅNGAR		26 862 574	26 310 254

PLG

dk

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 760	107 760
Fond för yttre underhåll		1 795 866	1 711 692
Summa bundet eget kapital		1 903 626	1 819 452
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 769 332	5 337 959
Årets resultat		1 253 822	515 547
Summa fritt eget kapital		7 023 154	5 853 506
Summa eget kapital		8 926 780	7 672 958
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	11 494 500	14 376 000
Summa långfristiga skulder		11 494 500	14 376 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 636 500	3 493 650
Leverantörsskulder		108 355	173 029
Skatteskulder		48 251	26 938
Övriga skulder	16	88 714	79 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	559 474	488 011
Summa kortfristiga skulder		6 441 294	4 261 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 862 574	26 310 254

PK

AK

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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-60 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 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 för bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 364 470 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.

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 101 464	5 050 872
Hyror lokaler	54 903	55 286
Överlåtelseavgift	13 013	5 815
Pantförskrivningsavgift	5 179	5 065
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-952	-2 046
Hysesintäkter p-platser, ej moms	52 944	52 272
Årsavgifter lokaler, ej moms	58 620	58 044
Hysesbortfall p-platser, ej moms	1	-8
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	-58 620	-58 044
Övriga fakturerade kostnader	600	350
Gemensamhetslokal	3 000	800
	5 230 152	5 168 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar	0	2 328
Övriga ersättningar och intäkter	17 287	110
Öresavrundning	3	0
Erhållna bidrag	7 031	0
Ersättning från försäkringsbolag	14 939	0
	39 260	2 438

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-1 464	-1 464
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	-16 800
Serviceavtal	-15 950	-13 456
Reparationer, bostäder	-83 863	-125 523
Planerat UH bostäder	-173 346	-809 826
Elavgifter för drivkraft och belysning	-187 105	-152 560
Uppvärmning, fjärrvärme	-485 095	-527 826
Vatten	-287 140	-271 567
Sophämtning	-125 204	-131 677
Fastighetsförsäkringar	-68 687	-64 193
Kabel-TV	-124 047	-121 188
Fastighetsskatt	-145 936	-140 940
Tvättmedel	-665	-330
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-3 268	-14 270
Bevakningskostnader	0	-6 528
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-9 250	0
	-1 711 020	-2 398 148

1004

elle

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-2 671	-2 379
Förbrukningsmaterial	-22 251	-16 951
Reparationer av låsanordningar & nycklar	0	-6 343
Telefon	-9 616	-9 715
Datakommunikation	-5 308	-4 885
Postbefordran	-2 490	-2 776
Revisionsarvoden	-10 125	-12 195
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-188 700	-184 349
Överlåtelseavgift	-12 969	-8 065
Pantförskrivningsavgift	-5 648	-4 185
Konsultarvoden	0	-89 907
Bankkostnader	-6 805	-4 955
Föreningsstämma/styrelsemöte	-9 651	-6 522
Medlemsavgift HSB	-33 100	-33 100
Övriga kostnader	-64 155	-16 770
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	-3 035
Drivmedel	-972	-2 161
Försäkring och skatt på fordon	0	-1 698
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 309	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 813	-6 813
	-382 583	-416 804

Not 6 Personalkostnader

Medelantalet anställda har under året varit 1 man (1 man fg år)

	2020	2019
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner till anställda	-379 525	-319 714
Löner och arvoden till förtroendevalda	0	-2 000
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 000	-2 000
Styrelsearvoden	-62 520	-49 640
Arbetsgivaravgifter anställda	-121 655	-120 630
Uttagsskatt	-115 407	-105 040
Pensionskostnader	-15 146	-14 843
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	-696 253	-613 867

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	13 073	20 571
Skattefria ränteintäkter	0	7
	13 073	20 578

Plak

dk

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-251 119	-259 351
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-4
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-13
	-251 119	-259 368

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 988 345	35 988 345
Övriga markanläggningar	1 454 914	1 454 914
Mark	87 594	87 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 530 853	37 530 853
Ingående avskrivningar	-19 319 304	-18 336 120
Årets avskrivningar	-983 184	-983 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 302 488	-19 319 304
Utgående redovisat värde	17 228 365	18 211 549
Taxeringsvärden byggnader	36 432 000	36 432 000
Taxeringsvärden mark	14 243 000	14 243 000
	50 675 000	50 675 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	25 123 000	25 123 000
	25 123 000	25 123 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 044	660 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 044	660 044
Ingående avskrivningar	-624 014	-619 510
Årets avskrivningar	-4 504	-4 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-628 518	-624 014
Utgående redovisat värde	31 526	36 030

RLK

ellk

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
	0	1 163
Skattekonto	4 242	9 711
Avräkningskonto HSB	9 491 432	7 945 960
Andra kortfristiga fordringar	0	185
	9 495 674	7 957 019

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	69 975	68 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 533	36 469
	106 508	105 156

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

5 636 500 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 377 750 kr samt lösen av ett lån på 360 900 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15 242 250 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	5 636 500	3 493 650
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 494 500	14 376 000
	17 131 000	17 869 650

Reda

dlc

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-32 173	-26 515
Lagstadgade sociala avgifter	-28 147	-23 680
Uttagsskatt	-25 966	-25 270
Avtalsplacerade betalningar	-2 087	-4 203
Fordringar Hyror och avgifter	-341	0
	-88 714	-79 668

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-396 475	-358 070
Fjärrvärme, el och renhållning	-87 185	-86 007
Upplupna räntekostnader	-28 173	-33 934
Övriga upplupna kostnader	-10 500	-10 000
Upplupna semesterlöner ink soc	-37 141	0
	-559 474	-488 011

OK

OK

Not Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	6 484	6 349
	6 484	6 349

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- 04-20


Marian Kolarec
Ordförande


Bengt Persson


Mats Jeppsson


Charlott Johansen


Annika Nilsson


Emelie Nilsson


Per Åkerlund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 3/5


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


Anette Christensen
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norregården i Landskrona, org.nr. 744000-0631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Norregården i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Landskrona den 315 2021



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



Anette Christensen
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