



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

NORREGÅRDEN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 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 15 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marian Kolarec	2019 (1 år)
Vice ordförande	Emelie Nilsson	2019 (2 år)
Sekreterare	Per Åkerlund	2018 (2 år)
Vice Sekreterare	Annika Nilsson	2019 (2 år)
Ledamot	Mats Jeppsson	2018 (2 år)
Ledamot	Emelie Nilsson	2019 (2 år)
Ledamot	Charlott Johansen	2019 (2 år)
Ledamot	Annika Nilsson	2019 (2 år)

HSB ledamot utsedd av HSB Bengt Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Åkerlund , Marian Kolarec och Mats Jeppsson.

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 och årsstämma).

Revisorer har varit Anette Christensen med Ingela Dahlström som suppleant, valda 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 Anders Kvist (sammankallande) och Åsa Nilsson.

Vicevärd/Bovärd i föreningen har varit Björn Olsson.

Föreningen har haft en anställd fastighetsskötare, Björn Olsson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 49 640 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 miljön.

Under det gångna året har vi renoverat alla skorstenar samt satt upp nytt fågelskydd, vi har även förbättrat utemiljön genom sätta upp ny belysning genom 15 st nya pållare och beskurit en hel del stora träd.

Föreningen har gjort radonmätningar och värdena var långt under gränsvärdena.

Föreningen har bytt ut 5 st tvättmaskiner och 4 st torktumlare.

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.

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 2019 har varit 7 st.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2019 och uppgick till i genomsnitt 860 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om en 1 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 869 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 869 650 kronor.

Under året har föreningen amorterat 245 000 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.

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.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 106. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 108, varav 97 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Den 12 december bjöd föreningen på julfest för boende med en excellent jullandgång från ICA Kvantum. 33 deltagare. Julfesten uppskattades mycket.

Information till boende:

Vi försöker hålla vår hemsida uppdaterad. *fl*



elle

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 168	5 179	5 113	5 006	5 008
Resultat efter avskrivningar	754	-838	1 427	1 628	-471
Årets resultat	516	-1 195	997	1 131	-964
Eget kapital	7 673	7 157	8 353	7 356	6 224
Balansomslutning	26 310	26 197	31 394	30 508	29 627
Soliditet (%)	29	27	27	24	21
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	860	860	851	835	835
Fond för yttre underhåll	1 712	3 393	2 943	2 738	4 443

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	3 393 386	4 851 565	-1 195 300	7 157 411
Disposition enligt stämmobeslut		-1 681 694	486 394	1 195 300	0
Årets resultat				515 547	515 547
Belopp vid årets utgång	107 760	1 711 692	5 337 959	515 547	7 672 958

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 337 959
årets vinst	515 547
	5 853 506

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering	150 000
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-809 826
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	744 000
i ny räkning överföres	5 769 332
	5 853 506

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	5 168 406	5 179 379
Övriga rörelseintäkter	3	2 438	11 635
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 170 844	5 191 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 398 148	-3 977 694
Övriga externa kostnader	5	-416 804	-417 463
Personalkostnader	6	-613 867	-646 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-987 688	-987 688
Summa rörelsekostnader		-4 416 507	-6 029 434
Rörelseresultat		754 337	-838 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 578	32 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-259 368	-388 954
Summa finansiella poster		-238 790	-356 880
Resultat efter finansiella poster		515 547	-1 195 300
Resultat före skatt		515 547	-1 195 300
Årets resultat		515 547	-1 195 300

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 211 549	19 194 733
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	36 030	40 534
Summa materiella anläggningstillgångar		18 247 579	19 235 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 248 079	19 235 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	7 957 019	6 862 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 156	99 072
Summa kortfristiga fordringar		8 062 175	6 961 595
Summa omsättningstillgångar		8 062 175	6 961 595
SUMMA TILLGÅNGAR		26 310 254	26 197 362

ll

clle

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

107 760

107 760

Fond för yttre underhåll

1 711 692

3 393 386

Summa bundet eget kapital

1 819 452

3 501 146

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 337 959

4 851 565

Årets resultat

515 547

-1 195 300

Summa fritt eget kapital

5 853 506

3 656 265

Summa eget kapital

7 672 958

7 157 411

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

14 376 000

11 849 650

Summa långfristiga skulder

14 376 000

11 849 650

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

3 493 650

6 265 000

Leverantörsskulder

173 029

115 096

Skatteskulder

26 938

16 328

Övriga skulder

15

79 668

83 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

488 011

710 001

Summa kortfristiga skulder

4 261 296

7 190 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 310 254

26 197 362 *ll*

cllc

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 gör bostadsdelen dock högst 1 337 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. 



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 050 872	5 050 872
Hyror lokaler	55 286	56 448
Överlåtelseavgift	5 815	11 380
Pantförskrivningsavgift	5 065	8 631
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-2 046	-2 184
Hysesintäkter p-platser, ej moms	52 272	52 272
Årsavgifter lokaler, ej moms	58 044	58 044
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-8	-122
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	-58 044	-58 044
Påminnelseavgift	0	68
Övriga fakturerade kostnader	350	2 014
Gemensamhetslokal	800	0
	5 168 406	5 179 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrningar	2 328	1 706
Övriga ersättningar och intäkter	110	3 694
Öresavrundning	0	128
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	0	720
Erhållna bidrag	0	5 387
	2 438	11 635

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-1 464	-411
Trädgårdsskötsel, grundavtal	-16 800	0
Serviceavtal	-13 456	0
Reparationer, bostäder	-125 523	-117 000
Planerat UH bostäder	-809 826	-2 575 694
Elavgifter för drivkraft och belysning	-152 560	-146 356
Uppvärmning, fjärrvärme	-527 826	-530 727
Vatten	-271 567	-251 363
Sophämtning	-131 677	-129 250
Fastighetsförsäkringar	-64 193	-62 323
Kabel-TV	-121 188	-49 050
Fastighetsskatt	-140 940	-115 520
Tvättmedel	-330	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-14 270	0
Bevakningskostnader	-6 528	0
	-2 398 148	-3 977 694

allé

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	-2 379	-12 888
Förbrukningsmaterial	-16 951	-21 427
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	-6 343	-11 091
Telefon	-9 715	-11 606
Datakommunikation	-4 885	-4 746
Postbefordran	-2 776	-2 468
Revisionsarvoden	-12 195	-8 592
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-184 349	-178 718
Överlåtelseavgift	-8 065	-10 220
Pantförskrivningsavgift	-4 185	-10 904
Konsultarvoden	-89 907	-60 919
Bankkostnader	-4 955	-4 560
Föreningsstämma/styrelsemöte	-6 522	-12 387
Föreningsverksamhet	0	-886
Medlemsavgift HSB	-33 100	-33 100
Övriga kostnader	-16 770	-14 307
Datorutrustning och programvara	0	-6 389
Arbetskläder och skyddsmaterial	-3 035	-1 853
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	-357
Drivmedel	-2 161	-1 002
Försäkring och skatt på fordon	-1 698	-762
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-1 593
Medlems- och föreningsavgifter	-6 813	-6 688
	-416 804	-417 463

Not 6 Personalkostnader

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

	2019	2018
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner till anställda	-319 714	-317 453
Löner och arvoden till förtroendevalda	-2 000	-24 088
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 000	-500
Styrelsearvoden	-49 640	-60 840
Arbetsgivaravgifter anställda	-120 630	-123 663
Uttagsskatt	-105 040	-102 175
Pensionskostnader	-14 843	-17 870
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	-613 867	-646 589

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	20 571	32 074
Skattefria ränteintäkter	7	0
	20 578	32 074

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på banksskulder	-259 351	-388 954
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	-4	0
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-13	0
	-259 368	-388 954

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 988 345	35 497 095
Om- och tillbyggnader	0	491 250
Övriga markanläggningar	1 454 914	1 454 914
Mark	87 594	87 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 530 853	37 530 853
Ingående avskrivningar	-18 336 120	-17 352 936
Årets avskrivningar	-983 184	-983 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 319 304	-18 336 120
Utgående redovisat värde	18 211 549	19 194 733
Taxeringsvärden byggnader	36 432 000	26 175 000
Taxeringsvärden mark	14 243 000	11 277 000
	50 675 000	37 452 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 044	615 006
Inköp	0	45 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 044	660 044
Ingående avskrivningar	-619 510	-615 006
Årets avskrivningar	-4 504	-4 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 014	-619 510
Utgående redovisat värde	36 030	40 534

dlc

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	1 163	1 138
Skattekonto	9 711	58 963
Avräkningskonto HSB	7 945 960	6 801 279
Kundfordringar	0	1 143
Andra kortfristiga fordringar	185	0
	7 957 019	6 862 523

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	68 687	64 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 469	34 879
	105 156	99 072

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

3 493 650 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 245 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 644 650 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	3 493 650	6 265 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 376 000	11 849 650
	17 869 650	18 114 650



Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-26 515	-29 492
Lagstadgade sociala avgifter	-23 680	-22 980
Uttagsskatt	-25 270	-27 273
Avtalsplacerade betalningar	-4 203	-4 131
	-79 668	-83 876

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-358 070	-337 892
Fjärrvärme, el och renhållning	-86 007	-87 735
Upplupna räntekostnader	-33 934	-43 558
Övriga upplupna kostnader	-10 000	-240 816
	-488 011	-710 001

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo	6 349	6 685
	6 349	6 685

dlc

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	25 123 000	25 123 000
	25 123 000	25 123 000

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- 3 19


Marian Kolarec
Ordförande


Bengt Persson


Mats Jeppsson


Charlott Johansen


Annika Nilsson


Emelie Nilsson


Per Åkerlund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-19


Afrodita Cristea
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 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 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 Norregården 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 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 19/3 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Christensen
Av föreningen vald revisor

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

[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.

[illegible]

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorena 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