



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PINGVINEN

Styrelsen för HSB Brf Pingvinen 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 1948. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Pelikanen 22 med adress Hantverkargatan 40 - 44, vilken innehåller 36 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt med en total yta av 2 233 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30/10-2019.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Peter Espelund	2019 (1 år)
Vice Ordförande	Peter Nilsson	2018 (2 år)
Sekreterare	Åsa Persson	2018 (2 år)
Ledamot	Staffan Arwidsson	2018 (2 år)
Ledamot	Aida Vlahovljak	2019 (1 år)
Suppleant	Mona Stattin	2019 (1 år)
Revisor	Eva Somfai	2019 (1 år)
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

Omval gjordes på Peter Espelund och Mona Stattin. Nyval gjordes på Aida Vlahovljak som ledamot och på Eva Somfai som revisor.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Peter Espelund, vice ordförande Peter Nilsson, sekreterare Åsa Persson, ledamot Staffan Arwidsson, ledamot Aida Vlahovljak, suppleant Mona Stattin och revisor Eva Somfai.

Firmatecknare är Peter Espelund, Peter Nilsson, Åsa Persson, Aida Vlahovljak.

Anita Dahlström och Vera Obradovic har varit valberedning efter beslut på årsstämman. 

Revisor vald av föreningen är Eva Somfai samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn av fastigheten har gjorts under 2019.

2019 har vi lagt om taket. Entreprenör har varit Kvidinge Plåt AB.

HSB Landskrona har varit projektledare och besiktningen har utförts av Åkerman Ingenjörbyrå. Den totala kostnaden uppgick till 2 122 744 kr, vilket resulterar i att föreningens bokslut för 2019 visar ett negativt resultat.

Föreningen har inte behövt låna pengar för takomläggningen, utan allt har finansierats med egna medel. Föreningen har fortsatt god ekonomi.

Slutbesiktning utförd 19/6

Fortfarande problem med råttor i trädgården och källare. Anticimex har satt ut fällor och råttor har infångats. Styrelsen har även kontaktat kommunen för eventuell upprepning på granntomten.

Ny torktumlare har installerats i tvättstugan.

Brandsläckare har installerats på vindar och i källare.

Då inga barnvagnar får vistas i trapphusen så finns det nu utrymme i källaren för dessa.

Under året har det utförts stölder i källaren. En kompressor och bl a redskap har försvunnit och inte återfunnits.

I trädgården har det beskurits buskage, planterats växter och staketet mot grannfastigheten har oljats in.

Infoblad till boende sätts upp i trapphusen några gånger om året.

Örestads veterinärklinik har sagt upp sin lokal. Annons läggs upp på Blocket.

Styrelsen har även bett HSB Landskrona att ta fram en kostnadskalkyl, gällande att bygga om lokalen till bostadsrätt.

Planering av nytt värmesystem under 2020. Offerter ska tas fram.

Radonmätning utförs under 2020.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % inför 2019 och uppgick till i genomsnitt 776 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 792 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Budgeten för 2020 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 61 860 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 584 000 kronor. Under året har föreningen *N* amorterat 12 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 44. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43, varav 41 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 676	1 639	1 604	1 572	1 566
Rörelseresultat	-1 881	329	266	342	360
Årets resultat	-1 940	254	194	236	248
Eget kapital	2 539	4 480	4 225	4 031	3 795
Balansomslutning	7 502	9 455	9 216	9 014	8 738
Soliditet (%)	34	47	46	45	43
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	776	761	753	737	737
Fond för yttre underhåll	2 879	2 746	2 655	2 473	2 314

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 050	2 746 095	1 436 084	254 277	4 479 506
Disposition enligt stämmoprotokoll		132 699	121 578	-254 277	0
Årets resultat				-1 940 282	-1 940 282
Belopp vid årets utgång	43 050	2 878 794	1 557 662	-1 940 282	2 539 224

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 557 663
årets förlust	-1 940 282
	-382 619

behandlas så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-2 194 935
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	172 000
i ny räkning överföres	1 640 316
	-382 619

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 676 391	1 638 867
Övriga rörelseintäkter	3	162 317	2 176
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 838 708	1 641 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 276 696	-900 235
Övriga externa kostnader	5	-150 997	-142 858
Personalkostnader	6	-81 957	-59 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 941	-209 941
Summa rörelsekostnader		-3 719 591	-1 312 335
Rörelseresultat		-1 880 883	328 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 457	8 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-65 856	-83 128
Summa finansiella poster		-59 399	-74 431
Resultat efter finansiella poster		-1 940 282	254 277
Resultat före skatt		-1 940 282	254 277
Årets resultat		-1 940 282	254 277 <i>K</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 032 104	5 224 213
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	53 496	71 328
Pågående nyanläggningar	11	0	5 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 085 600	5 300 541
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 086 100	5 301 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	2 336 600	4 124 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 823	29 128
Summa kortfristiga fordringar		2 415 423	4 153 970
Summa omsättningstillgångar		2 415 423	4 153 970
SUMMA TILLGÅNGAR		7 501 523	9 455 011 <i>K</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 050	43 050
Fond för yttre underhåll		2 878 794	2 746 095
Summa bundet eget kapital		2 921 844	2 789 145
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 557 663	1 436 085
Årets resultat		-1 940 282	254 277
Summa ansamlad förlust		-382 619	1 690 362
Summa eget kapital		2 539 225	4 479 507
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	4 584 000
Summa långfristiga skulder		0	4 584 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 584 000	12 000
Leverantörsskulder		55 168	66 453
Skatteskulder		10 325	1 143
Övriga skulder	16	115 651	107 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	197 154	204 310
Summa kortfristiga skulder		4 962 298	391 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 501 523	9 455 011

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Bygganden:	2,06%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% 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 360 519 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	1 447 500	1 419 108
Årsavgifter lokaler	139 848	137 124
Hysesintäkter lokaler, ej moms	79 416	75 576
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-2 952	-6 904
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-3 277	-3 277
Uthyrningstillägg, ej moms	3 072	3 012
Andrahandsuthyrningar	9 312	9 475
Pantförskrivningsavgift	2 305	1 820
Överlåtelseavgift	1 163	6 828
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	0	-3 900
Öresavrundning	4	5
	1 676 391	1 638 867

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	162 317	2 176
	162 317	2 176

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städ	87 760	85 076
Fastighetsskötsel, Grundavtal	118 884	115 252
Serviceavtal	0	2 875
Reparationer, bostäder	75 150	57 908
Planerat UH bostäder	2 194 935	34 301
Elavgifter för drivkraft och belysning	73 991	65 049
Uppvärmning, fjärrvärme	387 817	269 218
Vatten	150 385	101 473
Sophämtning	95 239	89 295
Fastighetsförsäkringar	24 168	23 464
Kabel-TV	18 446	18 392
Fastighetsskatt	48 556	37 932
Trädgårdsskötsel, grundavtal	1 364	0
	3 276 695	900 235 <i>ML</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3 235	1 653
Postbefordran	1 953	0
Revisionsarvoden	18 653	7 310
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	92 535	89 709
Överlåtelseavgift	2 301	5 670
Pantförskrivningsavgift	1 860	2 730
Konsultarvoden	2 607	5 625
Bankkostnader	1 880	1 560
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 896	1 840
Medlemsavgift HSB	16 000	16 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 744	10 761
Lämnade bidrag och gåvor	132	0
Drivmedel	201	0
	150 997	142 858

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Arvode och andra ersättningar och sociala kostnader

Vicevärdsarvoden	0	3 801
Styrelsearvoden	64 540	42 839
Sociala avgifter	17 417	12 661
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	81 957	59 301

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	6 455	8 697
Skattefria ränteintäkter	2	0
	6 457	8 697

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för bank skulder	65 856	83 123
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	5
	65 856	83 128

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 319 365	9 319 365
Mark	79 855	79 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 399 220	9 399 220
Ingående avskrivningar	-4 175 007	-3 982 898
Årets avskrivningar	-192 109	-192 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 367 116	-4 175 007
Utgående redovisat värde	5 032 104	5 224 213
Taxeringsvärden byggnader	9 836 000	8 181 000
Taxeringsvärden mark	4 510 000	3 493 000
	14 346 000	11 674 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 973	68 875
Inköp	0	89 160
Försäljningar/utrangeringar	0	-62 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 973	95 973
Ingående avskrivningar	-24 645	-68 875
Försäljningar/utrangeringar	0	62 062
Årets avskrivningar	-17 832	-17 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 477	-24 645
Utgående redovisat värde	53 496	71 328

Not 11 Pågående arbete

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	
Inköp	0	5 000
Omklassificeringar, överfört till planerat underhåll	-5 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 000
Utgående redovisat värde	0	5 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	0	49 667
Skattekonto	3 787	3 132
Avräkningskonto HSB	2 332 813	4 072 043
	2 336 600	4 124 842

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	25 860	24 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 963	4 960
	78 823	29 128

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

4 584 000 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 12 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 524 000 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	4 584 000	12 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	4 584 000
	4 584 000	4 596 000

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna långfristiga depositioner	23 400	23 400
Medlemmars reparationsfond/inre fond	59 041	57 547
Personalens källskatt	15 925	13 990
Lagstadgade sociala avgifter	14 121	12 661
Avtalsplacerade betalningar	3 164	0
	115 651	107 598

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	118 914	123 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 163	66 437
Upplupna räntekostnader	6 077	14 637
	197 154	204 310

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	4 800 000	4 800 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	4 800 000	4 800 000

Landskrona den 3 / 4 2020



Peter Espelund
Ordförande



Staffan Arwidsson



Åsa Persson



Peter Nilsson



Anette Christensen



Aida Vlahovljak

Vår revisionsberättelse har lämnats den 06/04-2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Somfai
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pingvinen i Landskrona, org.nr. 744000-0649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pingvinen 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 Pingvinen 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 06 07-2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Somfai
Av föreningen vald revisor

[illegible]

[illegible]

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor