



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PINGVINEN

Styrelsen för HSB Brf Pingvinen 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 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 16 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Peter Espelund	2020 (1 år)
Vice Ordförande	Peter Nilsson	2020 (1 år)
Sekreterare	Åsa Persson	2020 (1 år)
Ledamot	Staffan Arwidsson	2020 (1 år)
Ledamot	Aida Vlahovljak	2020 (1 år)
Ledamot	Therese Dahlsjö	2020 (1 år)
Suppleant	Mona Stattin	2020 (1 år)
Revisor	Eva Somfai	2020 (1 år)
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

Omval görs på Peter Espelund, Peter Nilsson, Åsa Persson, Staffan Arwidsson, Aida Vlahovljak och Mona Stattin. Nyval på Therese Dahlsjö. Omval 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, ledamot Therese Dahlsjö, suppleant Mona Stattin och revisor Eva Somfai.,

Firmatecknare är Peter Espelund, Peter Nilsson, Åsa Persson, Staffan Arwidsson.



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

Nytt värmesystem har installerats under 2020. Styrelsen tog beslut om att antaga offert från Carl-Philips VVS och de har utfört jobbet. Slutbesiktning är ej gjord p.g.a. Covid 19.

Radonmätning har utförts och den var ok.

Styrelsen har tagit ett beslut angående den bostadsrättslokal som tidigare inhyste Örestads veterinärklinik. Den ska byggas om till bostadsrättslägenhet och projektet är påbörjat.

Frisörens lokal har fått skottskador på skyltfönster och entrédörr orsakat av en soft air-gun. Detta är polisanmält av hyresgästen.

Under året har det varit problem med tre översvämningar i pizzerians lokal och i källaren. De två första översvämningarna är orsakade av stopp i avloppet från grannfastigheten.

Den sista orsakades av NSVA under pågående gatuarbete då de skulle fylla på vatten i rörsystemet. P.g.a. en trasig ventil forsade det in vatten i pizzerians källare som blev vattenfylld. Även andra lokaler drabbades. Räddningstjänsten var behjälplig med att pumpa ut vatten.

Inköp av ny kompressor som kan nyttjas av medlemmarna. Ex. pumpa cyklar.

Alla brandvarnare i fastighetens utrymmen på vind och i källare är utbytta.

Brandklassad dörr till tvättstugan är installerad.

Uteplatsen har blivit tvättad med högtryckstvätt, växter planterade och ny grill inköpt.

Kommande händelser 2021

Ombyggnad av bostadsrättslokal till bostadsrättslägenhet, uppfräschning av utemiljö på både framsidan och gårdssidan.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % inför 2020 och uppgick till i genomsnitt 792 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 3 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 816 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Justering v.b. efter ett halvår.

Budgeten för 2021 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 27 959 kronor.

PEB

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 575 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 9 000 kronor.

Medlemsinformation

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

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 643	1 676	1 639	1 604	1 572
Rörelseresultat	-681	-1 881	329	266	342
Årets resultat	-733	-1 940	254	194	236
Eget kapital	1 806	2 539	4 480	4 225	4 031
Balansomslutning	6 775	7 502	9 455	9 216	9 014
Soliditet (%)	27	34	47	46	45
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	796	776	761	753	737
Fond för yttre underhåll	856	2 879	2 746	2 655	2 473

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 050	2 878 794	1 557 662	-1 940 282	2 539 224
Disposition enligt stämmoprotokoll		-2 022 935	82 653	1 940 282	0
Årets resultat				-733 041	-733 041
Belopp vid årets utgång	43 050	855 859	1 640 315	-733 041	1 806 183

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 640 316
årets förlust	-733 041
	907 275
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-919 736
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	231 000
i ny räkning överföres	1 596 011
	907 275

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 642 893	1 676 391
Övriga rörelseintäkter	3	142 089	162 317
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 784 982	1 838 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 007 764	-3 276 696
Övriga externa kostnader	5	-167 050	-150 997
Personalkostnader	6	-83 108	-81 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 100	-209 941
Summa rörelsekostnader		-2 466 022	-3 719 591
Rörelseresultat		-681 040	-1 880 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 544	6 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-55 545	-65 856
Summa finansiella poster		-52 001	-59 399
Resultat efter finansiella poster		-733 041	-1 940 282
Resultat före skatt		-733 041	-1 940 282
Årets resultat		-733 041	-1 940 282

PLA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	4 841 836	5 032 104
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	35 664	53 496
Pågående nyanläggningar	12	10 050	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 887 550	5 085 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 888 050	5 086 100

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	14	1 855 054	2 336 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 476	78 823
Summa kortfristiga fordringar		1 886 530	2 415 423

Summa omsättningstillgångar		1 886 530	2 415 423
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

6 774 580

7 501 523

PEL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		43 050	43 050
Fond för yttre underhåll		855 859	2 878 794
Summa bundet eget kapital		898 909	2 921 844

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		1 640 316	1 557 663
Årets resultat		-733 041	-1 940 282
Summa ansamlad förlust		907 275	-382 619
Summa eget kapital		1 806 184	2 539 225

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 563 000	0
Summa långfristiga skulder		4 563 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	12 000	4 584 000
Leverantörsskulder		50 867	55 168
Skatteskulder		17 177	10 325
Övriga skulder	17	96 343	115 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	229 009	197 154
Summa kortfristiga skulder		405 396	4 962 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 774 580	7 501 523
---------------------------------------	--	------------------	------------------

706

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 1 429 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 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.

Red

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 476 408	1 447 500
Årsavgifter lokaler	142 668	139 848
Hysesintäkter lokaler, ej moms	81 024	79 416
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-3 012	-2 952
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-3 277	-3 277
Uthyrningstillägg, ej moms	3 072	3 072
Andrahandsuthyrningar	3 546	9 312
Pantförskrivningsavgift	3 303	2 305
Överlåtelseavgift	5 915	1 163
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	-66 756	0
Öresavrundning	1	4
	1 642 892	1 676 391

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	125 201	162 317
Ersättning från försäkringsbolag	16 888	0
	142 089	162 317

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städ	87 760	87 760
Fastighetsskötsel, Grundavtal	118 884	118 884
Reparationer, bostäder	120 339	75 150
Planerat UH bostäder	919 736	2 194 935
Elavgifter för drivkraft och belysning	70 865	73 991
Uppvärmning, fjärrvärme	352 648	387 817
Vatten	150 627	150 385
Sophämtning	93 988	95 239
Fastighetsförsäkringar	25 860	24 168
Kabel-TV	18 493	18 446
Fastighetsskatt	48 564	48 556
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	1 364
	2 007 764	3 276 695

akta

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	708	3 235
Postbefordran	2 412	1 953
Revisionsarvoden	6 550	18 653
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	94 720	92 535
Överlåtelseavgift	5 895	2 301
Pantförskrivningsavgift	2 835	1 860
Konsultarvoden	26 666	2 607
Bankkostnader	5 610	1 880
Föreningsstämma/styrelsemöte	362	1 896
Medlemsavgift HSB	16 000	16 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 089	7 744
Lämnade bidrag och gåvor	0	132
Drivmedel	0	201
Förbrukningsinventarier	2 203	0
	167 050	150 997

Not 6 Anställda och personalkostnader

2020 2019

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

Arvode och andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvoden	64 635	64 540
Sociala avgifter	18 473	17 417
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	83 108	81 957

Not 7 Ränteintäkter

2020 2019

Ränteintäkter bank	3 544	6 455
Skattefria ränteintäkter	0	2
	3 544	6 457

Not 8 Räntekostnader

2020 2019

Räntekostnader för bank skulder	55 545	65 856
	55 545	65 856

7664

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 319 365	9 319 365
Mark	79 855	79 855
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 399 220	9 399 220
Ingående avskrivningar	-4 367 116	-4 175 007
Årets avskrivningar	-190 268	-192 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 557 384	-4 367 116
Utgående redovisat värde	4 841 836	5 032 104
Taxeringsvärden byggnader	9 836 000	9 836 000
Taxeringsvärden mark	4 510 000	4 510 000
	14 346 000	14 346 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	4 800 000	4 800 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	4 800 000	4 800 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 973	95 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 973	95 973
Ingående avskrivningar	-42 477	-24 645
Årets avskrivningar	-17 832	-17 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 309	-42 477
Utgående redovisat värde	35 664	53 496

Not 12 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 000
Inköp	10 050	
Omklassificeringar, överfört till planerat underhåll		-5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 050	0
Utgående redovisat värde	10 050	0

Pågående arbete angående ombyggnad av lokal till lägenhet

1064

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 000	3 787
Avräkningskonto HSB	1 854 054	2 332 813
	1 855 054	2 336 600

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	26 345	25 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 131	52 963
	31 476	78 823

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

4 575 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. 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 4 515 000 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	12 000	4 584 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 563 000	0
	4 575 000	4 584 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna långfristiga depositioner	0	23 400
Medlemmars reparationsfond/inre fond	62 317	59 041
Personalens källskatt	17 376	15 925
Lagstadgade sociala avgifter	16 650	14 121
Avtalsplacerade betalningar	0	3 164
	96 343	115 651

Rd

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	138 778	118 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 377	72 163
Upplupna räntekostnader	4 854	6 077
	229 009	197 154

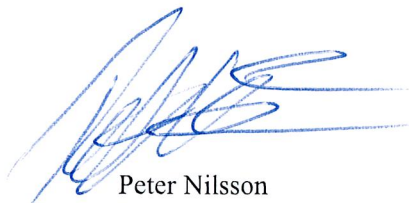
Landskrona den 18 / 09 2021



Peter Espelund
Ordförande



Staffan Arwidsson



Peter Nilsson



Anette Christensen



Asa Persson

Aida Vlahovljak



Therese Dahlsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2021



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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Red

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 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:

- företaget 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 5/3 2021



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



Eva Somfai
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.

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

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med 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