



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SNÄPPAN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Snäppan 2, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastighet Landskrona Snäppan 2, vilken innehåller 25 lägenheter med bostadsrätt och en butikslokal med hyresrätt samt fem mindre källarlokal med hyresrätt. Den totala ytan uppgår till 1 720,5 kvm.

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 6/8- 2019. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år	
Ordförande	Per Pålsson	2019 (2 år)	
Vice ordförande	Christian Glans	2018 (2 år)	
Sekreterare	Peter Heiman	2017 (2 år)	Avgick 2019-04-08
Ledamot	Mats Jannesson	2019 (2 år)	
Ledamot	Mats Carlsson	2018 (2 år)	
Ledamot	Åsa Fält	2019 (2 år)	
Utsedd av HSB	Angela Hellner	Tillika sekreterare	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christian Glans och Mats Carlsson.

Firmatecknare är Per Pålsson, Christian Glans, Mats Carlsson och Åsa Fält två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 sammanträden (inkluderar konstitueringsmötet).

Revisor vald av föreningen är Per Brax samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av



HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Per Pålsson med Mats Carlsson som suppleant.

Valberedning har varit Christian Glans, Per Brax och Jan-Erik Dahlkvist, sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten utfördes under året successivt av Peter Heiman och Per Pålsson.

Vid dessa besiktningar har vi funnit att vi följer underhållsplanen.

Den under 2018 påbörjade övergången till LED-belysning i trapphus och källargångar samt övriga allmänna utrymmen såsom vind och tvättstuga har slutförts under början av året. Denna investering kostade sammantaget ca 43 000 kr. Syftet med denna investering var att förbättra kvalitén på ljuset i de allmänna utrymmena och även att spara energi.

Under året har vi börjat med att tillämpa uppsamling av matavfall för tömning av LSR. Denna åtgärd verkar besparande på föreningens kostnader och miljön.

Vi har under årens lopp bl.a. genomfört energibesparande åtgärder, ökat intäkterna genom uthyrning av lediga mindre källarlokalerna, omförhandlat avtalet för teknisk förvaltning samt genomfört extra amorteringar i kombination med omförhandling av räntesatser och nu senast installation av LED-belysning. Samtliga dessa åtgärder har verkat kostnadsbesparande.

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja bostadsavgiften inför 2019 och uppgick till i genomsnitt 621 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Inför 2020 beslutade styrelsen att inte höja bostadsavgiften. Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 621 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 447 330 kronor. Under året har föreningens lån amorterats med sammanlagt 315 000 kr.

Föreningens likviditet är god med ca 275 000 kr tillgängligt på avräkningskonto med HSB.

Likvida medel från löpande verksamhet har, enligt kassaflödesanalysen, uppgått till 342 404 kr, vilket huvudsakligen har använts till att betala av korta och långa skulder. Under året har inga investeringar genomförts.

Hyreskontraktet för butikslokalen gäller tom 2019-12-31 och förlängs 12 månader om uppsägning uteblir.

Hyran för 2019 uppgår till 63 270 kr eller 1 054 kr/kvm/år och höjs enligt avtal med

2,5 % per år. Den årliga hyresintäkten för uthyrda källarlokalerna är 13 043 kr, vilket motsvarar 310 kr/kvm/år. Samtliga källarlokalerna är uthyrda till medlemmar i bostadsrättsföreningen och även dessa lokaler höjs med 2,5 % per år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under året har balkongerna inspekterats och befunnits i gott skick varför detta underhållsarbete är senarelagt med 5 år, eller under 2024.

Kostnaden för framtida underhåll bestäms mycket av funktionsdugligheten på vår hiss. Under 2019 har vi inspekterat denna och haft offerter på renoveringar att ta ställning till. Då funktionsdugligheten har befunnits vara bra har detta underhåll lagts på framtiden. Avhängigt i vilken utsträckning vi renoverar kan kostnaden uppgå till 1 500 000 kr.

Under de närmaste tre åren finns inga större arbeten att genomföra i vår underhållsplan. Arbetena består huvudsakligen av målningsarbeten som vi med befintlig verksamhet och likviditet kan klara utan någon större dramatik.

Vidare har styrelsen utsett en projektgrupp som ska se över förutsättningarna för eventuellt byte till individuella vatten- och elmätare.

Budget för 2020 visar på ett mindre underskott.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33 varav 26 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 126	1 125	1 049	1 041	1 035
Resultat efter avskrivningar	167	158	75	-115	-86
Årets resultat	133	106	38	-155	-128
Eget kapital	2 003	1 870	1 764	1 726	1 881
Balansomslutning	4 608	4 790	4 888	3 344	3 567
Soliditet (%)	43	39	36	52	53
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	621	621	603	603	603
Fond för yttre underhåll	1 625	1 501	1 440	1 495	1 563

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	210 546
årets vinst	133 109
	343 655
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-43 625
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	131 000
i ny räkning överföres	256 280
	343 655

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

Du

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 125 535	1 124 632
Övriga intäkter	3	7	5 937
		1 125 542	1 130 569
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-48 001	-113 698
Planerat underhåll	5	-43 625	0
Driftskostnader	6	-496 800	-479 875
Övriga kostnader	7	-148 205	-146 931
Personalkostnader	8	-38 465	-48 851
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 221	-183 223
		-958 317	-972 578
Rörelseresultat		167 225	157 991
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	149	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 264	-51 780
		-34 115	-51 584
Resultat efter finansiella poster		133 110	106 407
Resultat före skatt		133 110	106 407
Årets resultat		133 109	106 407

Du

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	4 264 122	4 426 154
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	8 071	29 260
		4 272 193	4 455 414

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar 4 272 693 4 455 914

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 163	0
Avräkningskonto HSB		295 452	301 222
Övriga fordringar	14	3 324	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 032	30 783
		331 971	333 764

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 3 365 162 335 336 333 926

SUMMA TILLGÅNGAR

4 608 029

4 789 840 *Du*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 745	35 745
Fond för yttre underhåll		1 624 719	1 500 719
Egna insatser		-675	-675
		1 659 789	1 535 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		210 546	228 139
Årets resultat		133 109	106 407
		343 655	334 546
Summa eget kapital		2 003 444	1 870 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 506 250	1 721 250
Summa långfristiga skulder		1 506 250	1 721 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	941 080	1 041 080
Leverantörsskulder		28 268	33 004
Aktuella skatteskulder		3 346	5 856
Övriga skulder	18	15 413	10 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	110 228	107 541
Summa kortfristiga skulder		1 098 335	1 198 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 608 029	4 789 840

DM

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	2,12%
Inventarier:	20,00%

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.

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.

DM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter lokaler, ej moms	74 325	70 530
Årsavgifter bostäder	1 007 484	1 007 484
Hysesbortfall lokaler, ej moms	0	-185
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	39 000	39 000
Påminnelseavgift	550	300
Överlåtelseavgift	2 326	5 690
Pantförskrivningsavgift	1 850	1 813
	1 125 535	1 124 632

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	5 882
Öresavrundning	7	55
	7	5 937

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparationer, bostäder	48 001	113 698
	48 001	113 698

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Planerat UH bostäder	43 625	0
	43 625	0

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, Grundavtal	84 912	52 608
Serviceavtal	6 721	8 243
Elavgifter för drivkraft och belysning	32 204	30 597
Uppvärmning, fjärrvärme	177 356	186 241
Vatten	70 973	69 978
Sophämtning	40 051	47 976
Fastighetsförsäkringar	17 825	17 306
Övriga försäkringar	14 056	17 898
Kabel-TV	13 834	13 796
Fastighetsskatt	38 868	35 232
	496 800	479 875

DM

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	969	1 288
Förbrukningsmaterial	1 518	159
Kontorsmateriel och trycksaker	432	50
Datakommunikation	39 000	39 000
Postbefordran	771	685
Revisionsarvoden	14 903	10 435
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	58 904	57 100
Överlåtelseavgift	2 326	6 108
Pantförskrivningsavgift	1 395	1 813
Konsultarvoden	0	1 406
Bankkostnader	1 550	-757
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 082	8 184
Föreningsverksamhet	0	2 555
Medlemsavgift HSB	11 500	11 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	4 437	7 026
Lämnade bidrag och gåvor	419	378
	148 206	146 930

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	14 650	17 350
Övriga ersättningar till styrelsen	17 950	22 700
	32 600	40 050

Sociala kostnader

Sociala kostnader	5 865	8 801
	5 865	8 801

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader

38 465	48 851
---------------	---------------

Not 9 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	146	196
Skattefria ränteintäkter	3	0
	149	196

Not 10 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	34 264	51 699
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	44
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	37
	34 264	51 780

Du

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 543 316	7 443 941
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	0	99 375
Mark	59 950	59 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 603 266	7 603 266
Ingående avskrivningar	-3 177 112	-3 015 079
Årets avskrivningar	-162 032	-162 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 339 144	-3 177 112
Utgående redovisat värde	4 264 122	4 426 154
Taxeringsvärden byggnader	11 082 000	7 819 000
Taxeringsvärden mark	4 196 000	3 142 000
	15 278 000	10 961 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 094	189 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 094	189 094
Ingående avskrivningar	-159 834	-138 647
Årets avskrivningar	-21 189	-21 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 023	-159 834
Utgående redovisat värde	8 071	29 260

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 324	1 759
	3 324	1 759 

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förbetald försäkring	19 073	17 825
Förbetald bredband	9 500	9 375
Övriga interimsfodringar	3 459	3 583
	32 032	30 783

Not 16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Egna bostads- rätter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 745	1 500 719	-675	228 139	106 407	1 870 335
Disposition enligt stämmobeslut		124 000		-17 593	-106 407	0
Årets resultat					133 109	133 109
Belopp vid årets utgång	35 745	1 624 719	-675	210 546	133 109	2 003 444

Not 17 Långfristiga skulder

941 080 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 45 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 222 330 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	941 080	1 041 080
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 506 250	1 721 250
	2 447 330	2 762 330

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	4 800	5 910
Lagstadgade sociala avgifter	3 306	4 864
Avtalsplacerade betalningar	7 307	0
	15 413	10 774

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	67 478	69 354
Upplupen el och fjärrvärme	26 138	26 565
Upplupen revisorsarvode	13 075	7 310
Upplupna räntekostnader	3 537	4 311
	110 228	107 540

Qu

Not Eventualförpliktelser

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

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastigheten	3 619 000	3 619 000
(varav i eget förvar) 390 000 kr	0	0
	3 619 000	3 619 000

Landskrona den 7 14 2020



Per Pålsson
Ordförande



Christian Glans



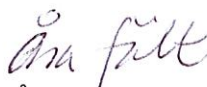
Angela Hellner



Mats Jannesson



Mats Carlsson



Åsa Fält

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 104 - 2020



Dragan Mitic
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Brax
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snäppan i Landskrona, org.nr. 744000-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snäppan 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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.

DU

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 Snäppan 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 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 fortlöpa 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 15 04-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Brax
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Snäppan

	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31
Kassaflödesanalys					
Rörelseresultat efter avskrivningar	-86 065	-115 242	75 328	157 991	193 355
Återläggning av avskrivningar	188 297	148 713	179 249	183 223	183 228
Erhållna ränteinbetalningar	782	135	0	196	85
Gjorda ränteutbetalningar	-43 045	-39 832	-37 372	-51 780	-34 264
Medel tillförda från löpande verksamhet	59 969	-6 226	217 205	289 630	342 404
Förändring av kortfristiga fordringar	-275	-4 083	-833	5 666	-2 161
Förändring av kortfristiga skulder	22 889	11 794	30 245	-56 505	-26 057
Amortering av långfristiga skulder	-80 000	-180 000	-80 000	-80 000	-315 000
Upptaget kort banklån		100 000	1 554 251	-68 000	
Investeringar i anläggningstillgångar	-66 092	-40 896	-1 553 737	-99 375	
Kassaflöde av hela verksamheten	-63 509	-119 411	167 131	-8 584	-2 468
Kassa vid årets början	325 594	262 085	142 674	309 805	301 221
Kassa vid årets slut	262 085	142 674	309 805	301 221	298 753
Förändring av kassa	-63 509	-119 411	167 131	-8 584	-2 468

Per Pålsson januari 2020

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. Tacks 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