



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDERGÅRDEN

Styrelsen för HSB Brf Södergården 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 1965. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lommen 21 och Lommen 22 med adress Fiskaregränd 12-14, Trädgårdsgatan 3 och Södra Långgatan 15. Fastigheten innehåller 46 lägenheter med bostadsrätt (4111 kvm) och 8 lokaler med hyresrätt (118 kvm) samt 44 aktiverade garageplatser.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28/12- 2018.

Föreningen har trivselregler som reglerar medlemmarnas solidariska ansvar för gemensam trivsel i boendet.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald år
Ordförande	Jasmina Besic	2018 (vald för två år)
Sekreterare	Kristina Elmberg, avgick maj 2019	2018 (vald för två år)
Sekreterare	Carina Hugogård	2019 (vald för två år)
Ledamot	Meho Dedovic	2019 (vald för ett år)
Ledamot	Kerstin Palm	2019 (vald för två år)
Ledamot	Adnan Muhelic	2019 (vald för två år)
Ledamot	Eldin Mesanovic	2018 (vald för två år)
Utsedd av HSB	Angela Hellner	

Styrelsen har hållit 14 sammanträden inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare är Jasmina Besic, Kerstin Palm ensam upp till 10 000 kronor annars två i 

förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Lars Harrysson med Tom Hansen Siilin som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Landskronas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige är Jasmina Besic och Kerstin Palm som suppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona.

Fastighetsskötseln inklusive städning har Maria Asceneth för trapp- och källarstädning och Maria är fast anställd.

Jirarat Norkum för gårdsskötseln, Jirarat slutade i maj 2019 på egen begäran.

För kostnader se resultaträkningen.

Beverley Embrey, medlem i föreningen har varit vicevärd under 2019 och ersatts med 2 200 kronor per månad.

Styrelsen har beslutat att från och med 2020 att fastighetsskötsel samt vicevärds uppgifter ska skötas av HSB.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 53 548 kronor exklusive sociala avgifter, se vidare resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finns fortfarande en del medlemmar som tycker om kryddträdgården och utnyttjar den.

Fastigheten besiktigas löpande i samband med underhållsarbete. Dessutom har vicevärden gjort okulära besiktningar under året. Problem som upptäckts har åtgärdats.

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande. Styrelsen arbetar aktivt med underhållet. Beredskapen liksom gjorda avsättningar får bedömas som goda.

Under året har arbetet med omfogning och nya tegelbalkar slutförts.

Ny mangel installerades i tvättstugan på Södra Långgatan 15 A-B/Trädgårdsgatan 3.

Installationen av fibernätet i fastigheterna påbörjades under senare delen av 2019 och var inte helt klart vid årsskiftet 2019/2020.

Avloppet i tvättstugan och källargångar Södra Långgatan 15 A-B/ Trädgårdsgatan 3 har rensats. Tummlaren i samma tvättstuga som ovan är motorn till fläkten utbytt.

En del av avloppsrören i källaren på Trädgårdsgatan är behov av byte och kommer att ske under året 2020. Vi kommer också att kolla om antalet avluftningar och ej igensatta.

Ventilationen i nedre garaget har fått en ny motor. //

Motorn till ventilationen på Fiskargränden reparerad.
Porttelefonerna har reparerats hos två boende på Fiskargränden 12,
Då intresset inte varit så stort har beslut tagits i styrelsen att inte bygga pergolan.

Under 2020 planerar styrelsen för underhålls- och utvecklingsarbeten inom- och utomhus.
Några exempel:

Gräs som beläggning på grusplanen har inte verkställs än men planerna är att det ska bli under 2020 samt att ny diskussion om boulebanan kommer då också att ske.

Vindarna ska städas.

Sprickor på fasaden/balkong ska åtgärdas på några ställen.

Fönster hos en boende på Trädgårdsgatan är ruttet och kommer att fixas samt liknande fönsterpartier kommer att kontrolleras.

Ekonomi

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är att alla betalar sina avgifter i tid och att vi sköter om vår gemensamma egendom. Därtill spelar det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader en avgörande roll.

Ränteläget är f.n. mycket positivt och styrelsen arbetar för att fortsatt under de kommande åren använda överskott för att betala ned föreningens skulder. Skulderna härrör från den stora ombyggnaden 2008. Vid omläggningen av lån 2019 gjordes dels en extra amortering om 700 000 och att man kommit överens att betala av 100 000 om året på detta lån som nu ligger på ett två års avtal för att inte båda lånen ska skrivas om samtidigt.

Genom att betala ned skulderna ger det föreningen möjligheter att även i fortsättningen kunna hålla avgifterna i schack. Ambitionen är att minska föreningens skulder medan ränteläget tillåter.

Budgeten för 2020 visar på ett stabilt resultat.

Årsavgifterna för bostadsrätterna höjdes med 1 % från 1 januari 2020. Detta för att HSB i budgetförslaget för 2020 visade på ökade avgifter där bland annat vatten avgifterna kunde höjas med så mycket som 9,5%.

Årsavgifterna för 2019 uppgick till cirka 706 kr/kvm.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 medlemslägenheter har under året två överlåts med tillträde under 2019. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 65 varav 47 är röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 133	3 083	3 078	3 080	3 088
Resultat efter avskrivningar	1 132	858	669	937	829
Årets resultat	947	652	446	708	578
Eget kapital	6 271	5 324	4 671	4 225	3 517
Balansomslutning	18 629	19 019	20 528	22 110	21 484
Soliditet (%)	34	28	23	19	16
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	706	699	696	696	696
Fond för yttre underhåll	3 909	3 444	3 139	2 724	2 375

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	858 603	575 930	3 443 616	-206 681	652 044	5 323 512
Disposition av föregående års resultat:			465 000	187 044	-652 044	0
Årets resultat					947 318	947 318
Belopp vid årets utgång	858 603	575 930	3 908 616	-19 637	947 318	6 270 830

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-19 636
årets vinst	947 318
	927 682

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-24 481
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	452 000
i ny räkning överföres	500 163
	927 682

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	3 133 033	3 083 053
Övriga rörelseintäkter	3	14 857	77 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 147 890	3 160 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 002 812	-1 210 613
Övriga externa kostnader	5	-195 139	-212 260
Personalkostnader	6, 7	-216 370	-278 044
Avskrivningar		-601 716	-601 716
Summa rörelsekostnader		-2 016 037	-2 302 633
Rörelseresultat		1 131 853	857 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 908	3 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-186 443	-208 974
Summa finansiella poster		-184 535	-205 882
Resultat efter finansiella poster		947 318	652 044
Resultat före skatt		947 318	652 044
Årets resultat		947 318	652 044 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 114 788	17 696 652
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	59 557	79 409
Summa materiella anläggningstillgångar		17 174 345	17 776 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 174 845	17 776 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	900
Övriga fordringar	13	1 404 363	1 172 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 162	68 817
Summa kortfristiga fordringar		1 454 525	1 242 399
Summa omsättningstillgångar		1 454 525	1 242 399
SUMMA TILLGÅNGAR		18 629 370	19 018 960 <i>KL</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 434 533	1 434 533
Fond för yttre underhåll		3 908 616	3 443 616
Summa bundet eget kapital		5 343 149	4 878 149
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 636	-206 681
Årets resultat		947 318	652 044
Summa fritt eget kapital		927 682	445 363
Summa eget kapital		6 270 831	5 323 512
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 853 750	8 121 038
Summa långfristiga skulder		8 853 750	8 121 038
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 052 288	5 131 960
Leverantörsskulder		71 029	101 322
Övriga skulder	16	31 188	30 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	350 284	310 326
Summa kortfristiga skulder		3 504 789	5 574 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 629 370	19 018 960

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:

Byggnaden: 10-120 År

Inventarier: 5 År

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 377 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 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 5 861 751 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. *N*

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 903 148	2 874 408
Hyrer lokaler	38 352	32 352
Överlåtelseavgift	2 326	6 828
Pantförskrivningsavgift	1 840	3 185
Hysesintäkter garage, moms	55 356	50 194
Hysesintäkter garage, ej moms	132 012	117 622
Hysesbortfall garage, ej moms	0	-1 536
	3 133 034	3 083 053

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 050	77 354
Öresavrundning	15	5
Ersättning från försäkringsbolag	13 792	0
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	0	147
	14 857	77 506

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Serviceavtal	9 227	16 314
Reparationer, bostäder	69 380	303 637
Planerat UH bostäder	24 481	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	92 884	87 317
Uppvärmning, fjärrvärme	452 339	465 684
Vatten	173 121	156 860
Sophämtning	49 539	51 066
Fastighetsförsäkringar	40 391	39 215
Kabel-TV	23 570	23 504
Fastighetsskatt	67 880	66 744
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	272
	1 002 812	1 210 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	5 295	3 094
Förbrukningsmaterial	1 803	1 980
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	0	3 238
Telefon	4 709	2 031
Postbefordran	1 188	2 252
Revisionsarvoden	11 153	7 310
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	129 024	125 083
Överlåtelseavgift	2 326	7 928
Pantförskrivningsavgift	930	4 096
Bankkostnader	2 080	3 040
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 048	7 355
Medlemsavgift HSB	17 800	17 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	8 025	19 703
Lämnade bidrag och gåvor	945	300
Kontorsmateriel och trycksaker	0	363
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	6 813	6 688
	195 139	212 261

Not 6 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	77 105	137 845
Vicevärdsarvode	26 400	26 400
Revisorsarvode	1 600	1 600
Styrelse arvoden	53 548	42 762
Sociala avgifter	57 717	69 438
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	216 370	278 045

Not 8 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	1 908	3 092
	1 908	3 092

Not 9 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankkulder	186 443	208 974
	186 443	208 974

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 476 556	26 476 556
Mark	367 600	367 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 844 156	26 844 156
Ingående avskrivningar	-9 147 504	-8 565 640
Årets avskrivningar	-581 864	-581 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 729 368	-9 147 504
Utgående redovisat värde	17 114 788	17 696 652
Taxeringsvärden byggnader	28 202 000	20 742 000
Taxeringsvärden mark	10 452 000	7 782 000
	38 654 000	28 524 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 274	161 013
Inköp	0	99 261
Utrangeringar	0	-90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 274	170 274
Ingående avskrivningar	-90 865	-161 013
Utrangeringar	0	90 000
Årets avskrivningar	-19 852	-19 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 717	-90 865
Utgående redovisat värde	59 557	79 409

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
Skattekonto	18 747	34 082
Avräkningskonto HSB	1 374 771	1 125 715
Skattefordringar	10 845	12 885
	1 404 363	1 172 682

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	43 218	40 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 944	28 426
	50 162	68 817

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

3 052 288 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 960 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 106 038 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	3 052 288	5 131 960
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 853 750	8 121 038
	11 906 038	13 252 998

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	8 730	9 112
Lagstadgade sociala avgifter	8 610	9 136
Utgående moms	13 848	12 554
	31 188	30 802

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	260 969	213 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 327	75 439
Upplupna räntekostnader	9 988	10 252
Upplupna löner	0	9 418
Upplupna sociala avgifter	0	1 748
	350 284	310 325

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	2 646	2 236
	2 646	2 236

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	21 990 000	21 990 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	21 990 000	21 990 000

Landskrona den 21 / 4 2020


Jasmina Besic
Ordförande

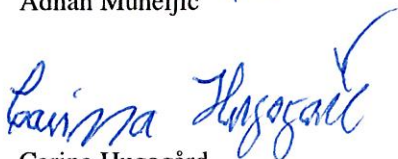

Meho Debovic


Angela Hellner


Eldin Mesanovic


Adnan Muheljc


Kerstin Palm


Carina Hugogård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 05 2020


Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Harrysson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södergården i Lads krona, org.nr. 744000-0557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södergården i Lads krona 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 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, 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. 

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 Södergården i Lads krona 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 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 20 05 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Harrysson
Av föreningen vald revisor

[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