



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SOLSKIFTET

Styrelsen för HSB Brf Solskiftet 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 1966. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Solskiftet 2 med adress Skiftesvägen 1-17, vilken innehåller 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 8 lokaler med hyresrätt med en total yta av 9 568 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2/5 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marika Andersson	2019 (2 år)
Vice ordförande	Zoran Petrovic	2019 (2 år)
Sekreterare	Jela Krnjic	2018 (2 år)
Vice sekreterare	Anders Göréus	2018 (2 år)
Ledamot	Mattias Weidmar	2019 (2 år)
Ledamot	Ronny Berg	2018 (2 år)
Ledamot	Niklas Grip	2019 (1 år)
HSB Ledamot	Joakim Sander	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jela Krnjic, Anders Göréus, Ronny Berg och Niklas Grip.

Styrelsen har haft 12 stycken sammanträden under året. 

Styrelseledamöternas närvaro

Namn	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Sep	Okt	Nov	Dec
Marika Andersson	x	x	x	x	x	xx	x	x	xx	x
Jela Krnjic	x	x	x	x	x	xx			xx	x
Zoran Petrovic	x	x		x	x	x	x	x	xx	x
Ronny Berg	x	x		x	x	xx	x	x	xx	
Mattias Weidmar	x	x	x	x	x	xx	x	x	x	x
Anders Göréus		x	x	x	x	xx	x	x	x	x
Niklas Grip						x	x	x	x	
Joakim Sander		x	x		x		x	x	xx	

Firmatecknare är Marika Andersson, Mattias Weidmar, Jela Krnjic och Zoran Petrovic, två i förening.

Revisorer har varit Kent Reinhold och Charles Westerholm som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB som är utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Werner Heine sammankallande, Malin Rosberg och Admir Krezovic samt ledamot från styrelsen.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 68 104 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade om en 2,5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2019, till följd av ökade driftskostnader samt avsättning till underhållsplanen.

Årsavgifterna för 2019 uppgick till 687 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020 på 1,5%, Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 697 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 526 672 kronor.

Under året har föreningen amorterat 540 000 kronor.

Föreningens räntekostnader är låga. Fördelningen av föreningens lån ser ut enligt följande:

-Ett lån med bunden ränta 1,53 % villkorsändring 2021-09-30

-Ett lån med bunden ränta 1,40% villkorsändring 2020-10-30

Då föreningens ekonomi är god ser styrelsen med tillförsikt på framtiden.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten utfördes den 3/9-2019 av: Marika Andersson, Anders Görëus, Ronny Berg, Zoran Petrovic, Mattias Weidmar och Joakim Sander.

Resultatet av besiktningen:

Styrelsen gick runt hela området och gjorde en okulär besiktning av fastigheterna och utemiljön. Det som framkom var att samtliga fastigheter var i gott skick, dock gjordes en del anmärkningar över detaljer som behöver åtgärdas framöver.

- Planteringen utanför parkeringen vid bruna miljöhuset vid skiftesvägen är svårskött och bör göras vid. Olika förslag diskuterades, som att så gräs, lägga sjösten.
- Avbärare på parkeringen vid hus 11 och bruna miljöhuset är skitiga och algangripna.
- Samtliga garageportar ska tvättas och målas.
- Undersöka om att lägga gummimatta under gungor och lekredskap på lekplatserna istället för sand.
- Vindruvsranka vid 5B växer utanför uteplatsen och behöver beskäras.
- Uteplats vid 17B behöver rensas från ogräs.
- Rister vid ingången till bl.a. 7B och 3B är rostiga. Alternativet är att låta det vara som det är, köpa nya eller att lämna befintliga till omgalvanisering.
- Häcken vid uteplats 7B, lgh 29 behöver planteras om.
- Uteförrådet mellan hus 1 och 17 behöver tömmas på det som inte ska vara där.

Betydelsefulla händelser under året:

- Åtgärder av ventilationen i hus 1-15.
- Genomförd obligatorisk ventilationskontroll.
- Tak åtgärdat för att förhindra vattenskador.
- Renovering av fritidslokalerna i hus 5
- Samtlig låscylindrar är utbytta i allmänna utrymmen.

Kommande händelser under 2020:

- Åtgärder av värmesystemet samt injustering.
- Åtgärder i skyddsrummen för att uppfylla gällande lagkrav.
- Asbestsanering av samtliga rörböjar.

Bostadsmöte

Bostadsmötet hölls den 19 november 2019. På bostadsmötet informerades bl.a. om kommande värmeåtgärder, hemsida, tvättstugor, utemiljön och solceller. Ett 30-tal medlemmar deltog tillsammans med styrelsen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 160. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 161, varav 118 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. 

Övrigt:

Fritidsgruppen för Brf Solskiftet har haft aktiviteter under året.
Här redovisas några av dem:

-Under året har det varit dataträffar i Underhuset med Mats "Peppe" Andersson som handläggare och Claes Lindström som handläggare för släktforskning. Båda aktiviteterna är mycket uppskattade och deltagarna lär sig att hantera sin dator och hur man hittar sin släkt.

-Pyssekvällar har under vår och höst också genomförts i Underhuset med god uppslutning samt på torsdagseftermiddagarna spelas det boule när vädret tillåter.

-Ett antal gånger under året har Claes och Karin Lindström haft bildkväll-nostalgi i bilder. Vilket har varit mycket uppskattat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 958	6 794	6 768	6 529	6 404
Resultat efter avskrivningar	-779	904	-1 266	1 897	1 456
Årets resultat	-860	812	-1 410	1 731	1 241
Eget kapital	9 281	10 141	9 329	10 739	9 008
Balansomslutning	17 601	18 849	18 340	19 982	18 295
Soliditet (%)	53	54	51	54	49
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	687	673	670	648	635
Fond för yttre underhåll	8 532	7 269	8 252	6 536	5 286

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	703 400	40 000	7 269 403	1 316 358	811 724	10 140 885
Disposition av föregående års resultat:			1 263 021	-451 297	-811 724	0
Årets resultat					-859 760	-859 760
Belopp vid årets utgång	703 400	40 000	8 532 424	865 061	-859 760	9 281 125

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	865 061
årets förlust	-859 760
	5 301

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 804 778
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 758 000
i ny räkning överföres	52 079
	5 301

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 957 731	6 794 195
Övriga rörelseintäkter	3	4 450	8 530
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 962 181	6 802 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 907 841	-3 939 313
Övriga externa kostnader	5	-994 394	-810 505
Personalkostnader	6	-318 445	-669 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 927	-478 925
Övriga rörelsekostnader	7	-41 500	0
Summa rörelsekostnader		-7 741 107	-5 898 367
Rörelseresultat		-778 926	904 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 990	14 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-98 824	-107 525
Summa finansiella poster		-80 834	-92 634
Resultat efter finansiella poster		-859 760	811 724
Resultat före skatt		-859 760	811 724
Årets resultat		-859 760	811 724

Du

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	5 865 053	6 300 852
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	228 378
Konst och liknande tillgångar		75 638	75 638
Summa materiella anläggningstillgångar		5 940 691	6 604 868

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Landskrona	12	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	4 500 000	4 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500 500	4 500 500
Summa anläggningstillgångar		10 441 191	11 105 368

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 338	3 866
Övriga fordringar	14	6 916 536	7 357 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 500	382 177
Summa kortfristiga fordringar		7 159 374	7 743 541

Summa omsättningstillgångar

7 159 374

7 743 541

SUMMA TILLGÅNGAR

17 600 565

18 848 909 

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

743 400

743 400

Fond för yttre underhåll

8 532 424

7 269 403

Summa bundet eget kapital

9 275 824

8 012 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

865 061

1 316 358

Årets resultat

-859 760

811 724

Summa fritt eget kapital

5 301

2 128 082

Summa eget kapital

9 281 125

10 140 885

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

2 335 643

6 526 672

Summa långfristiga skulder

2 335 643

6 526 672

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

4 191 029

540 000

Leverantörsskulder

645 518

517 422

Skatteskulder

13 351

12 465

Övriga skulder

17

363 164

420 760

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

770 735

690 705

Summa kortfristiga skulder

5 983 797

2 181 352

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 600 565

18 848 909 *Du*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningar:

Byggnader	10-60 år
Markanläggningar	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	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 1 337 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 187 574 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. 

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	6 564 960	6 404 856
Hyror lokaler	23 112	22 584
Överlåtelseavgift	6 978	11 380
Pantförskrivningsavgift	11 110	9 100
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-5 888	-6 156
Hysesintäkter, bostäder	40 884	39 888
Hysesintäkter garage, moms	21 384	27 792
Hysesintäkter garage, ej moms	306 693	293 700
Hysesintäkter p-platser moms	624	600
Hysesintäkter p-platser, ej moms	42 559	39 780
Hysesbortfall garage, ej moms	-31 007	-20 684
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-636	-2 703
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-25 942	-25 942
Gästrum / Övernattningsrum	900	0
Övriga fakturerade kostnader	2 000	0
	6 957 731	6 794 195

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Öresavrundning	1	7
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	900	8 523
Erhållna bidrag	3 549	0
	4 450	8 530

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-18 356	-7 247
Trädgårdsskötsel, grundavtal	-175	0
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-952 277	-409 892
Serviceavtal	-32 636	-42 294
Reparationer, bostäder	-760 582	-712 129
Planerat UH bostäder	-1 804 778	-489 402
Elavgifter för drivkraft och belysning	-257 007	-200 572
Uppvärmning, fjärrvärme	-959 230	-994 982
Vatten	-410 086	-430 643
Sophämtning	-132 068	-127 718
Fastighetsförsäkringar	-94 977	-92 212
Kabel-TV	-238 378	-226 001
Fastighetsskatt	-164 549	-158 914
Reparation av garage	-43 737	-41 730
Planerat UH av garage	0	-5 577
Städ	-25 476	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-13 529	0
	-5 907 841	-3 939 313

du

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	-8 516	-3 198
Förbrukningsmaterial	-43 127	-31 868
Reparationer av gemensamma utrymmen, låsanordninga	0	-12 576
Telefon	-11 616	-16 444
Datakommunikation	-190 011	-190 887
Postbefordran	-4 458	-2 985
Revisionsarvoden	-13 190	-8 735
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-260 714	-252 750
Överlåtelseavgift	-9 227	-11 341
Pantförskrivningsavgift	-10 695	-11 375
Konsultarvoden	-224 460	-53 342
Bankkostnader	-6 665	-5 785
Föreningsstämma/styrelsemöte	-33 112	-21 418
Föreningsverksamhet	-2 997	0
Medlemsavgift HSB	-39 100	-39 100
Övriga kostnader	-8 874	-11 903
Lämnade bidrag och gåvor	-1 010	0
Tvättmedel	-111 716	-123 076
Datorutrustning och programvara	0	-485
Drivmedel	0	-3 267
Försäkring och skatt på fordon	-1 334	-1 330
Kontorsmateriel och trycksaker	-10 545	-8 170
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	-470
Hyra p-plats	-175	0
Arbetskläder och skyddsmaterial	-2 367	0
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	-485	0
	-994 394	-810 505

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	0	-279 000
Arvode vicevärd	-48 648	-46 283
Arvode föreningsvalda revisorer	-4 637	-4 500
Styrelsearvoden	-68 104	-70 833
Löner och arvoden till förtroendevalda	-127 690	-90 048
Arbetsgivaravgifter anställda	-69 366	-99 445
Uttagsskatt	0	-79 515
Totala löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	-318 445	-669 624

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner har utbetalts.

De

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Förlust vid avyttring maskiner	-41 500	0
	-41 500	0

Not 8 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	17 990	14 891
	17 990	14 891

Not 9 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankkulder	-98 824	-107 035
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	-490
	-98 824	-107 525

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 213 027	18 213 027
Markanläggningar	635 203	635 203
Mark	2 021 105	2 021 105
	20 869 335	20 869 335
Ingående avskrivningar	-14 568 483	-14 132 684
Årets avskrivningar	-435 799	-435 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 004 282	-14 568 483
Utgående redovisat värde	5 865 053	6 300 852
Taxeringsvärden byggnader	54 080 000	45 062 000
Taxeringsvärden mark	20 130 000	16 455 000
	74 210 000	61 517 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Du

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	619 870	619 870
Försäljningar/utrangeringar	-380 630	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 240	619 870
Ingående avskrivningar	-391 492	-348 366
Försäljningar/utrangeringar	195 378	0
Årets avskrivningar	-43 126	-43 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 240	-391 492
Utgående redovisat värde	0	228 378

Not 12 Andel i HSB Landskrona

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Ansk. värde	Ansk. v. (föreg. år)	Bokfört värde	Bokf. v. (föreg. år)	Markn. v. bokslutsdag	Markn. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav Handelsbanken Fonder AB						
Kortränta	4 480 000	(4 480 000)	4 500 000	(4 500 000)	4 808 871	(4 797 892)
	4 480 000	(4 480 000)	4 500 000	(4 500 000)	4 808 871	(4 797 892)
Summa innehav	4 480 000	(4 480 000)	4 500 000	(4 500 000)	4 808 871	(4 797 892)

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	543	68 544
Avräkningskonto HSB	6 915 993	7 288 954
	6 916 536	7 357 498

De

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkring	101 626	94 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 874	287 200
	230 500	382 177

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

4 191 029 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 540 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 826 672 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 191 029	540 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 335 643	6 526 672
	6 526 672	7 066 672

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-23 266	-51 458
Lagstadgade sociala avgifter	-21 992	-39 148
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-316 976	-304 679
Uttagsskatt	0	-21 905
Moms	-930	-3 570
	-363 164	-420 760

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-558 258	-488 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-196 634	-185 481
Upplupna räntekostnader	-15 843	-17 212
	-770 735	-690 705

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	15 953 000	15 953 000
	15 953 000	15 953 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2020- 03-10



Marika Andersson
Ordförande



Ronny Berg



Anders Göréus

Jela Krnjic

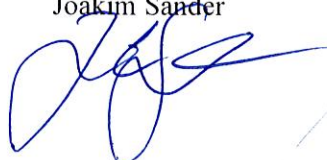


Zoran Petrovic

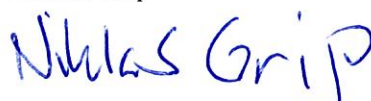
Joakim Sander



Mattias Weidmar



Niklas Grip



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-06



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Reinhold
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solskiftet i Landskrona, org.nr. 744000-0490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solskiftet 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solskiftet i Landskrona för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 06 10 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Reinhold
Av föreningen vald revisor

Anteckningar

[illegible]

[illegible]

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor