



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SOLSKIFTET

Styrelsen för HSB Brf Solskiftet i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 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 16 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marika Andersson	2019 (2 år)
Vice ordförande	Zoran Petrovic	2019 (2 år)
Sekreterare	Jela Krnjic	2020 (2 år)
Vice sekreterare	Niklas Grip	2020 (2 år)
Ledamot	Mattias Weidmar	2019 (2 år)
Ledamot	Ronny Berg	2020 (2 år)
Ledamot	Anders Göréus	2020 (2 år)
HSB Ledamot	Joakim Sander	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marika Andersson, Zoran Petrovic och Mattias Weidmar.

Styrelsen har haft 13 stycken sammanträden under året. 

Styrelseledamöternas närvaro

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

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 Malin Rosberg sammankallande och Jeanette Gertisdotter.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 77 435 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade om en 1,5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020, till följd av ökade driftskostnader samt avsättning till underhållsplanen.

Årsavgifterna för 2020 uppgick till 697 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021 på 2,9%, Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 717 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 986 672 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 1,10 % villkorsändring 2025-10-30

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten utfördes den 1/9-2020 av: Marika Andersson, Anders Göréus, Ronny Berg, Zoran Petrovic, Mattias Weidmar och Niklas Grip.

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.

- Rensa ogräset ute vid trottoarerna.
- Byte av entrépartier flyttas fram till 2021 i underhållsplanen.
- Laga planket framför 13B.
- Laga asfalten utanför 13B.
- Ta bort tältställningen vid 7B.
- Tätningar av ventilerna i tvättstugorna.
- Röda blecken till balkongerna flyttas fram till 2022 samt bakdörrarna och sidodörrarna i underhållsplanen.
- Uteplatsen 5B behöver fixas till.

Betydelsefulla händelser under året:

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

Kommande händelser under 2021:

Inga betydande åtgärder är inplanerade under 2021.

Bostadsmöte

P.g.a. Covid-19 genomfördes inget bostadsmöte

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 161. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 164, varav 118 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Övrigt:

Fritidsgruppen för Brf Solskiftet hann genomföra några aktiviteter i början av året innan de var tvungna att ställa in all verksamhet resten av året m.h.t. Covid-19. *✍*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 058	6 958	6 794	6 768	6 529
Resultat efter avskrivningar	-2 749	-779	904	-1 266	1 897
Årets resultat	-2 830	-860	812	-1 410	1 731
Eget kapital	6 451	9 281	10 141	9 329	10 739
Balansomslutning	14 082	17 601	18 849	18 340	19 982
Soliditet (%)	46	53	54	51	54
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	697	687	673	670	648
Fond för yttre underhåll	8 486	8 532	7 269	8 252	6 536

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	8 532 424	865 061	-859 760	9 281 125
Disposition av föregående års resultat:			-46 778	-812 983	859 760	-1
Årets resultat					-2 829 644	-2 829 644
Belopp vid årets utgång	703 400	40 000	8 485 646	52 078	-2 829 644	6 451 480

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	52 078
årets förlust	-2 829 644
	-2 777 566

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-3 893 940
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 743 000
i ny räkning överföres	-626 626
	-2 777 566

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 057 524	6 957 731
Övriga rörelseintäkter	3	50 640	4 450
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 108 164	6 962 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 393 863	-5 907 841
Övriga externa kostnader	5	-797 590	-994 394
Personalkostnader	6	-230 026	-318 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-435 799	-478 927
Övriga rörelsekostnader	7	0	-41 500
Summa rörelsekostnader		-9 857 278	-7 741 107
Rörelseresultat		-2 749 114	-778 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 674	17 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89 204	-98 824
Summa finansiella poster		-80 530	-80 834
Resultat efter finansiella poster		-2 829 644	-859 760
Resultat före skatt		-2 829 644	-859 760
Årets resultat		-2 829 644	-859 760 //

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 429 254	5 865 053
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Konst och liknande tillgångar		75 638	75 638
Summa materiella anläggningstillgångar		5 504 892	5 940 691
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
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		10 005 392	10 441 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 900	12 338
Övriga fordringar	14	3 778 623	6 916 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	273 456	230 500
Summa kortfristiga fordringar		4 076 979	7 159 374
Summa omsättningstillgångar		4 076 979	7 159 374
SUMMA TILLGÅNGAR		14 082 371	17 600 565 //

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

743 400

743 400

Fond för yttre underhåll

8 485 646

8 532 424

Summa bundet eget kapital

9 229 046

9 275 824

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

52 078

865 061

Årets resultat

-2 829 644

-859 760

Summa ansamlad förlust

-2 777 566

5 301

Summa eget kapital

6 451 480

9 281 125

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

3 611 029

2 335 643

Summa långfristiga skulder

3 611 029

2 335 643

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

2 375 643

4 191 029

Leverantörsskulder

478 638

645 518

Skatteskulder

9 472

13 351

Övriga skulder

17

392 290

363 164

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

763 819

770 735

Summa kortfristiga skulder

4 019 862

5 983 797

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 082 371

17 600 565 //

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 1 429 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	6 663 071	6 564 960
Hyrer lokaler	21 813	23 112
Överlåtelseavgift	9 464	6 978
Pantförskrivningsavgift	5 644	11 110
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-525	-5 888
Hysesintäkter, bostäder	41 496	40 884
Hysesintäkter garage, moms	11 520	21 384
Hysesintäkter garage, ej moms	319 800	306 693
Hysesintäkter p-platser moms	624	624
Hysesintäkter p-platser, ej moms	46 048	42 559
Hysesbortfall garage, ej moms	-38 377	-31 007
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-212	-636
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-25 942	-25 942
Gästrum / Övernattningsrum	1 900	900
Övriga fakturerade kostnader	1 200	2 000
	7 057 524	6 957 731

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, moms	3 679	0
Öresavrundning	11	1
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 193	900
Erhållna bidrag	0	3 549
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar, ej moms	1 452	0
Ersättning från försäkringsbolag	35 305	0
	50 640	4 450 //

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	-9 258	-18 356
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	-175
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-1 002 826	-952 277
Serviceavtal	-93 371	-32 635
Reparationer, bostäder	-848 842	-760 583
Planerat UH bostäder	-3 893 940	-1 804 778
Elavgifter för drivkraft och belysning	-232 537	-257 007
Uppvärmning, fjärrvärme	-1 030 344	-959 230
Vatten	-493 547	-410 086
Sophämtning	-134 917	-132 068
Fastighetsförsäkringar	-101 626	-94 977
Kabel-TV	-242 715	-238 378
Fastighetsskatt	-170 667	-164 549
Reparation av garage	0	-43 737
Reparation av markytor, övrigt	-4 599	0
Planerat UH av markytor	-1 676	0
Städ	-86 047	-25 476
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-46 951	-13 529
	-8 393 863	-5 907 841

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	-3 878	-8 516
Förbrukningsmaterial	-19 035	-43 127
Telefon	-11 232	-11 616
Datakommunikation	-190 370	-190 011
Postbefordran	-3 280	-4 458
Revisionsarvoden	-11 850	-13 190
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-266 872	-260 714
Överlåtelseavgift	-9 461	-9 227
Pantförskrivningsavgift	-6 145	-10 695
Konsultarvoden	-73 475	-224 460
Bankkostnader	-5 085	-6 665
Föreningsstämma/styrelsemöte	-2 000	-33 112
Föreningsverksamhet	-286	-2 997
Medlemsavgift HSB	-39 100	-39 100
Övriga kostnader	-24 031	-8 874
Lämnade bidrag och gåvor	0	-1 010
Tvättmedel	-129 518	-111 716
Datorutrustning och programvara	-136	0
Försäkring och skatt på fordon	-945	-1 334
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-10 545
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-470	0
Fritidsverksamhet	-421	0
Hyra p-plats	0	-175
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	-2 367
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	-485
	-797 590	-994 394

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	-48 648	-48 648
Arvode föreningsvalda revisorer	-4 810	-4 637
Styrelsearvoden	-77 435	-68 104
Löner och arvoden till förtroendevalda	-56 480	-127 690
Arbetsgivaravgifter anställda	-42 653	-69 366
Totala löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	-230 026	-318 445

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

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förlust vid avyttring maskiner	0	-41 500
	0	-41 500

Not 8 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	8 674	17 990
	8 674	17 990

Not 9 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-88 789	-98 824
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	-415	0
	-89 204	-98 824

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-15 004 282	-14 568 483
Årets avskrivningar	-435 799	-435 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 440 081	-15 004 282
Utgående redovisat värde	5 429 254	5 865 053
Taxeringsvärden byggnader	54 080 000	54 080 000
Taxeringsvärden mark	20 130 000	20 130 000
	74 210 000	74 210 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde //

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 240	619 870
Försäljningar/utrangeringar	0	-380 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 240	239 240
Ingående avskrivningar	-239 240	-391 492
Försäljningar/utrangeringar	0	195 378
Årets avskrivningar	0	-43 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 240	-239 240
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andel i HSB Landskrona

	2020-12-31	2019-12-31
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)	4 834 820	(4 808 871)
	4 480 000	(4 480 000)	4 500 000	(4 500 000)	4 834 820	(4 808 871)
Summa innehav	4 480 000	(4 480 000)	4 500 000	(4 500 000)	4 834 820	(4 808 871)

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	544	543
Avräkningskonto HSB	3 778 079	6 915 993
	3 778 623	6 916 536 <i>ℓ</i>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	103 563	101 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 893	128 874
	273 456	230 500

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

2 375 643 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 540 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 286 672 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 375 643	4 191 029
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 611 029	2 335 643
	5 986 672	6 526 672

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-28 279	-23 266
Lagstadgade sociala avgifter	-26 937	-21 992
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-333 118	-316 976
Moms	-3 956	-930
	-392 290	-363 164

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-567 255	-558 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-183 914	-196 634
Upplupna räntekostnader	-12 650	-15 843
	-763 819	-770 735

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser //

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 2021- *04-10*


Marika Andersson
Ordförande


Ronny Berg


Anders Göréus


Jela Krnjic

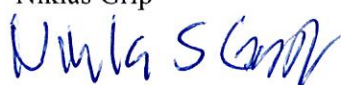

Zoran Petrovic


Joakim Sander

Mattias Weidmar



Niklas Grip



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- *4-16*


Afrodita Cristea
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solskiftet i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Landskrona den 16/9 2021



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Reinhold
Av föreningen vald revisor

[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.

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor