



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# SPRINGAREN



Styrelsen för HSB Brf Springaren 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 1969. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Springaren 1, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Springaren 1 med adress Löpargatan 2-32, vilken innehåller 224 lägenheter med en total yta av 16 736 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23/10 2017. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ledamot	Violeta Krstic	2020 (2 år)
Ledamot	Tony Ulriksson	2020 (2 år)
Ledamot	Magdalena Åkerman	2019 (2 år)
Ledamot	Agneta Christensson	2019 (2 år)
Ledamot	Peter Andersson	2019 (2 år)

Utsedd av HSB      Eva Somfai

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Magdalena Åkerman, Agneta Christensson och Peter Andersson.

Styrelsen har hållit 13 st sammanträden under året.

Firmatecknare är Violeta Krstic, Tony Ulriksson, Agneta Christensson och Magdalena Åkerman, två i förening.

Revisor har varit BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.





Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Violeta Krstic med Tony Ulriksson som suppleant.

Valberedning har varit Lena Olofsson och Eva Håkansson.

Vicevärd under året har varit Lars Persson.

Vicevärdsarvode har under året uppgått till 46 500 kronor.

Föreningen har 2 heltidsanställda fastighetsskötare.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalas 122 700 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes den 11 oktober 2020 av styrelsen.

Besiktningens utlåtande:

Efter genomgång av den upprättade underhållsplanen för årets underhållsbehov gjorde styrelsen en besiktning av föreningen.

Fastigheten ansågs vid besiktningstillfället vara väl i fas med upprättad underhållsplan och ordningen inom området var god.

#### **Under året har vi utfört följande:**

Installerat ny belysning till tennisbanan.

Installerat nytt fibernät till samtliga lägenheter.

Planerat för 50 års jubileum (inställt pga.covid-19)

Nya tvätt vagnar till tvättstugorna.

Ny singel och växter i rabatter utanför tvättstugorna.

Följt underhållsplanen

Betalt av lån på 3 511 958kr.

Vi kommer 2021 att fortsätta titta på möjligheten att sätta upp el laddnings stolpar till elbilar. Värmsystemet kommer att prioriteras under året och en plan utföras för att genomföra ett byte. HSB Landskrona har anlitas för projektering.

Styrelsen ser framtiden med tillförsikt under förutsättning att inget oförutsett händer som inte vi rår över. Ekonomin är i balans med moderata avgiftshöjningar i framtiden som följd. Du som medlem bör följa styrelsens direktiv för fortsatt positiv utveckling exempelvis med noggrann sopsortering, spara på vattnet, hålla god ordning och vara allmänt rädd om vår förening.

#### **Ekonomi:**

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från 1 januari 2020 med 1,5 %. Årsavgifterna för 2020 uppgick till 638 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2021 med 1 %. Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 644 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån på bokslutsdagen uppgår till 15 156 470 kronor.

Under året har föreningen amorterat 3 511 958 kronor.



**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 280. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 288, varav 225 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

**Övrigt:**

Teaterföreställningar har erbjudits under året.

**Aktiviteter som föreningen erbjuder under året:**

Canasta spelas på tisdagar i gårdslokalen på gård.

Bridge spelas på torsdagar även detta i gårdslokalen på gård.

Boulespel börjar när vädret tillåter och det spelas på onsdagar.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	11 453	11 324	11 297	11 170	11 030
Resultat efter avskrivningar	3 188	2 639	2 755	-1 429	2 887
Årets resultat	2 955	2 346	2 426	-1 828	2 408
Eget kapital	27 395	24 440	22 094	19 668	21 496
Balansomslutning	44 501	45 145	43 024	41 340	45 149
Soliditet (%)	62	54	51	48	48
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	638	629	629	629	622
Fond för yttre underhåll	12 753	11 044	10 037	13 604	13 266

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	963 600	11 043 664	10 086 283	2 346 447	24 439 994
Disposition av föregående års resultat:		1 708 955	637 492	-2 346 447	0
Årets resultat				2 955 006	2 955 006
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>963 600</b>	<b>12 752 619</b>	<b>10 723 775</b>	<b>2 955 006</b>	<b>27 395 000</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 723 775
årets vinst	2 955 006
	<b>13 678 781</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-7 009
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 305 000
i ny räkning överföres	11 380 790
	<b>13 678 781</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	11 453 482	11 323 581
Övriga rörelseintäkter	3	66 331	273 966
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 519 813</b>	<b>11 597 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 945 868	-5 662 104
Övriga externa kostnader	5	-829 999	-838 420
Personalkostnader	6, 7	-1 362 236	-1 324 686
Avskrivningar		-1 193 286	-1 133 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 331 389</b>	<b>-8 958 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 188 424</b>	<b>2 638 750</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-233 419	-292 302
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 419</b>	<b>-292 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 955 005</b>	<b>2 346 448</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 955 005</b>	<b>2 346 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 955 005</b>	<b>2 346 448</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	32 450 945	32 363 981
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	345 000	431 250
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 795 945</b>	<b>32 795 231</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 796 445</b>	<b>32 795 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 168	143
Övriga fordringar	14	4 216	10 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	229 894	212 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>238 278</b>	<b>223 395</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000	5 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 461 595	12 121 020
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 461 595</b>	<b>12 121 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 704 873</b>	<b>12 349 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 501 318</b>	<b>45 145 146</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		963 600	963 600
Fond för yttre underhåll		12 752 619	11 043 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 716 219</b>	<b>12 007 264</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 723 775	10 086 283
Årets resultat		2 955 006	2 346 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 678 781</b>	<b>12 432 731</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 395 000</b>	<b>24 439 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 100 132	15 156 470
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 100 132</b>	<b>15 156 470</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 056 338	3 511 958
Leverantörsskulder		333 888	567 034
Skatteskulder		43 795	31 394
Övriga skulder	17	119 064	127 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 453 101	1 310 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 006 186</b>	<b>5 548 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 501 318</b>	<b>45 145 146</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Bygganden:	30-120 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 för 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 10 992 704 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	10 784 352	10 624 920
Överlåtelseavgift	14 196	17 445
Pantförskrivningsavgift	11 264	22 645
Markhyra	1 268	1 252
Hysesintäkter garage, ej moms	529 392	529 590
Hysesintäkter p-platser, ej moms	152 109	151 194
Hysesbortfall garage, ej moms	-34 472	-24 187
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-8 688	-6 335
Solarium	5 046	4 910
Gemensamhetslokal	5 700	5 700
Hysesavdrag, ej moms	-6 985	-3 553
Utförda extraarbeten	300	0
	<b>11 453 482</b>	<b>11 323 581</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar	4 728	250
Övriga fakturerade kostnader	2 310	3 750
Påminnelseavgift	1 000	340
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	44 565	27 614
Öresavrundning	0	2
Ersättning från försäkringsbolag	0	242 010
Erhållna bidrag	13 728	0
	<b>66 331</b>	<b>273 966</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	0	10 840
Serviceavtal	0	8 333
* Reperationer Bostäder	410 783	708 767
Planerat UH bostäder	7 009	548 045
Elavgifter för drivkraft och belysning	377 342	344 472
Uppvärmning, fjärrvärme	2 071 598	2 078 753
Vatten	755 281	670 715
Sophämtning	377 215	376 334
Fastighetsförsäkringar	183 491	171 487
Kabel-TV	81 700	81 412
Fastighetsskatt	328 356	316 710
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	42 864	62 249
Städ	271 527	238 973
Bevakningskostnader	26 955	33 984
Övriga försäkringar	11 747	11 030
	<b>4 945 868</b>	<b>5 662 104</b>

\* Ökade kostnader 2019 på grund av fuktskada och inbrott.

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	20 187	38 481
Förbrukningsmaterial	33 387	32 268
Telefon	9 070	7 557
Datakommunikation	9 420	13 712
Postbefordran	11 973	13 026
Revisionsarvoden	22 375	21 523
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	328 660	321 081
Överlåtelseavgift	15 274	18 436
Pantförskrivningsavgift	14 612	19 994
Konsultarvoden	108 446	65 594
Bankkostnader	24 091	9 823
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 440	20 641
Föreningsverksamhet	780	224
Medlemsavgift HSB	71 200	71 200
Lämnade bidrag och gåvor	0	515
Arbetskläder och skyddsmaterial	4 145	8 159
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	6 331	72 484
Drivmedel	9 410	11 137
Försäkring och skatt på fordon	4 667	2 107
Tvättmedel	103 747	50 319
Kontorsmateriel och trycksaker	1 311	5 970
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	6 813	6 813
Övriga kostnader, avdragsgilla	16 846	8 301
Solarium	0	12 730
Fritidsverksamhet	0	4 746
Övriga fordonskostnader	814	454
Övriga externa tjänster	0	1 125
	<b>829 999</b>	<b>838 420</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	2	2

### Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner till anställda	717 840	640 560
Arvode vicevärd	46 500	46 500
Arvode föreningsvalda revisorer	12 480	6 000
Styrelsearvoden	114 150	120 600
Sociala avgifter	265 167	292 772
Uttagsskatt	197 549	210 455
Övriga arvoden	8 550	6 800
Sjuk- och hälsovård	0	1 000
<b>Löner och andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>1 362 236</b>	<b>1 324 687</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	233 419	292 302
	<b>233 419</b>	<b>292 302</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 077 192	45 077 192
Inköp, indragning av fibernät	1 194 000	
Övriga Markanläggningar	4 457 476	4 457 476
Mark	2 673 885	2 673 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 402 553</b>	<b>52 208 553</b>
Ingående avskrivningar	-19 844 572	-18 797 235
Årets avskrivningar	-1 107 036	-1 047 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 951 608</b>	<b>-19 844 572</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 450 945</b>	<b>32 363 981</b>
Taxeringsvärden byggnader	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärden mark	35 826 000	35 826 000
	<b>137 826 000</b>	<b>137 826 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	23 090 300	23 090 300
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	<b>23 090 300</b>	<b>23 090 300</b>

### Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 154 359	2 154 359
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 154 359</b>	<b>2 154 359</b>
Ingående avskrivningar	-1 723 109	-1 636 859
Utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-86 250	-86 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 809 359</b>	<b>-1 723 109</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345 000</b>	<b>431 250</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	273 480	273 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 480</b>	<b>273 480</b>
Ingående avskrivningar	-273 480	-273 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-273 480</b>	<b>-273 480</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	3 322	10 304
Andra kortfristiga fordringar	894	0
	<b>4 216</b>	<b>10 304</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetald försäkring	186 973	183 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 921	29 457
	<b>229 894</b>	<b>212 948</b>

**Not 16 Övriga skulder kreditinstitut**

8 056 338 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 390 008 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 206 430 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	8 056 338	3 511 958
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 100 132	15 156 470
	<b>15 156 470</b>	<b>18 668 428</b>



### Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	31 062	31 299
Lagstadgade sociala avgifter	35 736	37 244
Uttagsskatt	51 379	50 094
Avtalsplacerade betalningar	887	9 347
	<b>119 064</b>	<b>127 984</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	948 794	935 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 320	347 160
Upplupna räntekostnader	18 217	27 348
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	105 771	0
	<b>1 453 102</b>	<b>1 310 312</b>

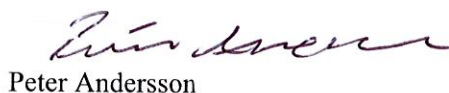
### Not 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser Fastigo	12 997	12 955
	<b>12 997</b>	<b>12 955</b>


Landskrona den 1 / 3 2021



Violeta Krstic  
Ordförande



Peter Andersson



Agneta Christensson



Tony Ulriksson



Eva Somfai

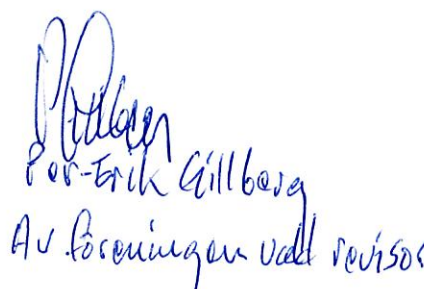


Magdalena Åkerman

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2021



Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg  
Av föreningen valt revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Springaren i Landskrona, org.nr. 744000-1860

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Springaren i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad av föreningen vald revisor är således inte med namn vald av stämman.

### 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.

### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





## 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 Springaren i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Malmö den 14/3- 2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg  
Av föreningen vald revisor



## 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 pantar:** 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](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor