



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SPRINGAREN

Styrelsen för HSB Brf Springaren 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 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 28 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ledamot	Violeta Krstic	2018 (2 år)
Ledamot	Tony Ulriksson	2018 (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 Violeta Krstic och Tony Ulriksson.

Styrelsen har hållit 14 st sammanträden under året.

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

Revisorer har varit BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. 

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

Valberedning har varit Bengt Persson sammankallande samt Gert Henriksson och Annika Lozell.

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 121 400 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes den 5 oktober 2019 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:

Genomfört renovering av samtliga städrummen till tvättstugorna.

Inköp av nya manglar är genomfört totalt 8st

Inköp av nya utlåningsstolar.

Genomfört lagning skador i asfalten där det varit nödvändigt.

Rabatavgränsare i plåt samt ny växtlighet och sjösten är satt i rabatterna vid infarten.

Genomfört förebyggande arbete genom att installera krympslang i samtliga lägenheter på 2 vån.

Detta för att minimera risken för vattenskadorna mellan stam och vattenlås under vask.

Bytt packning i samtliga lägenheter (element).

Nya gardiner uppsatta i festlokalen.

Högtryckstvätt installerad i biltvätten.

Extrastämman tog enhälligt beslut om antagandet av Hsb Normalstadgar version 5.

Vi kommer 2020 att titta på möjligheten att sätta upp el laddnings stolpar till elbilar.

Värmesystemet kommer att prioriteras under året och en plan utföras för att genomföra ett byte.

Nytt fibernät kommer att installeras i samtliga lägenheter.

Styrelsen ser framtiden med tillförsikt under förutsättning att inget oförutsett händer som inte vi råår 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 inte höja årsavgifterna för 2019 förutom p-platserna

som höjdes till 70kr. Årsavgifterna för 2019 uppgick till 629 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2020 med 1,5 %.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 638 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån på bokslutsdagen uppgår till 18 668 428 kronor. 

Under året har föreningen amorterat 423 764 kronor.

Medlemsinformation

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

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Övrigt:

Teaterföreställningar har erbjudits under året.

Hyr Curtas bowlingbanor en lördags eftermiddag.

HLR är utförd för de som varit anmälda och intresserade.

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. *du*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 324	11 297	11 170	11 030	11 029
Resultat efter avskrivningar	2 639	2 755	-1 429	2 887	2 122
Resultat efter finansiella poster	2 346	2 426	-1 828	2 408	1 591
Eget kapital	24 440	22 094	19 668	21 496	19 088
Balansomslutning	45 145	43 024	41 340	45 149	42 679
Soliditet (%)	54	51	48	48	45
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	629	629	629	622	622
Fond för yttre underhåll	11 044	10 037	13 604	13 266	13 391

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	963 600	10 036 954	8 667 234	2 425 759	22 093 547
Disposition av föregående års resultat:		1 006 710	1 419 049	-2 425 759	0
Årets resultat				2 346 448	2 346 448
Belopp vid årets utgång	963 600	11 043 664	10 086 283	2 346 448	24 439 995

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 086 283
årets vinst	2 346 448
	12 432 731
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-548 045
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 257 000
i ny räkning överföres	10 723 776
	12 432 731

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

du

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 323 581	11 296 671
Övriga rörelseintäkter	3	273 966	45 577
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 597 547	11 342 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 662 104	-5 550 520
Övriga externa kostnader	5	-838 420	-809 875
Personalkostnader	6, 7	-1 324 686	-1 093 318
Avskrivningar		-1 133 587	-1 133 586
Summa rörelsekostnader		-8 958 797	-8 587 299
Rörelseresultat		2 638 750	2 754 949
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-292 302	-329 190
Summa finansiella poster		-292 302	-329 190
Resultat efter finansiella poster		2 346 448	2 425 759
Resultat före skatt		2 346 448	2 425 759
Årets resultat		2 346 448	2 425 759

OK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	32 363 981	33 411 318
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	431 250	517 500
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 795 231	33 928 818

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 795 731	33 929 318

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		143	10 748
Övriga fordringar	13	10 304	190 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	212 948	318 302
Summa kortfristiga fordringar		223 395	519 588

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 000	5 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000	5 000

Kassa och bank

Kassa och bank		12 121 020	8 570 147
Summa kassa och bank		12 121 020	8 570 147
Summa omsättningstillgångar		12 349 415	9 094 735

SUMMA TILLGÅNGAR		45 145 146	43 024 053
-------------------------	--	-------------------	-------------------

du

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		963 600	963 600
Fond för yttre underhåll		11 043 664	10 036 954
Summa bundet eget kapital		12 007 264	11 000 554
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 086 283	8 667 234
Årets resultat		2 346 448	2 425 759
Summa fritt eget kapital		12 432 731	11 092 993
Summa eget kapital		24 439 995	22 093 547
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	15 156 470	16 525 744
Summa långfristiga skulder		15 156 470	16 525 744
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 511 958	2 566 448
Leverantörsskulder		567 034	470 088
Skatteskulder		31 394	16 229
Övriga skulder	16	127 984	108 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 310 311	1 243 551
Summa kortfristiga skulder		5 548 681	4 404 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 145 146	43 024 053

em

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 gör bostadsdelen dock högst 1 377 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 624 920	10 624 920
Överlåtelseavgift	17 445	26 174
Pantförskrivningsavgift	22 645	18 158
Markhyra	1 252	1 232
Hysesintäkter garage, ej moms	529 590	529 163
Hysesintäkter p-platser, ej moms	151 194	101 712
Hysesbortfall garage, ej moms	-24 187	-13 526
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-6 335	-2 352
Solarium	4 910	5 790
Gemensamhetslokal	5 700	5 400
Hysesavdrag, ej moms	-3 553	0
	11 323 581	11 296 671

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrningar	250	4 169
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	4 204
Övriga fakturerade kostnader	3 750	1 320
Påminnelseavgift	340	1 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	27 614	34 871
Öresavrundning	2	13
Ersättning från försäkringsbolag	242 010	0
	273 966	45 577

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	10 840	97 935
Serviceavtal	8 333	5 550
* Reparationer Bostäder	708 767	274 830
Planerat UH bostäder	548 045	711 290
Elavgifter för drivkraft och belysning	344 472	335 896
Uppvärmning, fjärrvärme	2 078 753	2 174 118
Vatten	670 715	669 932
Sophämtning	376 334	374 348
Fastighetsförsäkringar	171 487	166 493
Kabel-TV	81 412	81 090
Fastighetsskatt	316 710	302 976
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	62 249	98 879
Städ	238 973	216 097
Bevakningskostnader	33 984	32 745
Övriga försäkringar	11 030	10 932
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	-2 591
	5 662 104	5 550 520

* Ökade kostnader 2019 på grund av fuktskada och inbrott.

Qu

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	38 481	31 144
Förbrukningsmaterial	32 268	19 884
Telefon	7 557	6 381
Dataskommunikation	13 712	14 030
Postbefordran	13 026	0
Revisionsarvoden	21 523	14 090
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	321 081	311 273
Överlåtelseavgift	18 436	26 040
Pantförskrivningsavgift	19 994	24 078
Övriga förvaltningskostnader	0	1 106
Konsultarvoden	65 594	4 600
Bankkostnader	9 823	7 333
Föreningsstämma/styrelsemöte	20 641	18 916
Föreningsverksamhet	224	4 648
Medlemsavgift HSB	71 200	71 200
Lämnade bidrag och gåvor	515	0
Arbetskläder och skyddsmaterial	8 159	21 176
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	72 484	108 787
Drivmedel	11 137	8 002
Försäkring och skatt på fordon	2 107	2 738
Tvättmedel	50 319	91 478
Kontorsmateriel och trycksaker	5 970	2 125
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	470
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	6 813	7 483
Övriga kostnader, avdragsgilla	8 301	12 769
Solarium	12 730	0
Fritidsverksamhet	4 746	240
Dröjsmålsavgifter för skatter och sociala avgifter	0	-116
Övriga fordonskostnader	454	0
Övriga externa tjänster	1 125	0
	838 420	809 875

Not 6 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	2	2

DM

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	640 560	533 260
Arvode vicevärd	46 500	46 500
Arvode föreningsvalda revisorer	6 000	6 000
Styrelsearvoden	120 600	119 904
Sociala avgifter	292 772	239 906
Uttagsskatt	210 455	135 749
Övriga arvoden	6 800	12 000
Sjuk- och hälsovård	1 000	0
Löner och andra ersättningar och sociala kostnader	1 324 687	1 093 319

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankkulder	292 302	328 844
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	346
	292 302	329 190

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 077 192	45 077 192
Övriga Markanläggningar	4 457 476	4 457 476
Mark	2 673 885	2 673 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 208 553	52 208 553
Ingående avskrivningar	-18 797 235	-17 749 899
Årets avskrivningar	-1 047 337	-1 047 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 844 572	-18 797 235
Utgående redovisat värde	32 363 981	33 411 318
Taxeringsvärden byggnader	102 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	35 826 000	29 349 000
	137 826 000	116 349 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

OK

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 154 359	2 427 839
Utrangeringar	0	-273 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 154 359	2 154 359
Ingående avskrivningar	-1 636 589	-1 824 089
Utrangeringar	0	273 480
Årets avskrivningar	-86 250	-86 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 722 839	-1 636 859
Utgående redovisat värde	431 520	517 500

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 480	273 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 480	273 480
Ingående avskrivningar	-273 480	-273 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-273 480	-273 480
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 304	190 538
	10 304	190 538

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	183 491	171 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 457	146 815
	212 948	318 302

Qu

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

3 511 958 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 423 764 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 549 608kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	3 511 958	2 566 448
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 156 470	16 525 744
	18 668 428	19 092 192

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	31 299	26 346
Lagstadgade sociala avgifter	37 244	31 135
Uttagsskatt	50 094	47 431
Avtalsplacerade betalningar	9 347	3 534
	127 984	108 446

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	935 804	851 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 160	354 319
Upplupna räntekostnader	27 348	28 141
Upplupna arvoden	0	9 250
	1 310 312	1 243 551

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser Fastigo	10 665	10 594
	10 665	10 594

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	23 090 300	23 090 300
	23 090 300	23 090 300

Landskrona den 4 / 5 2020



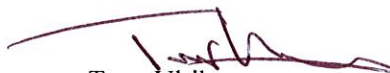
Violeta Krstic
Ordförande



Peter Andersson



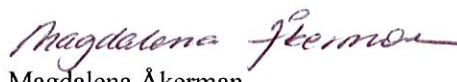
Agneta Christensson



Tony Ulriksson



Eva Somfai



Magdalena Åkerman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 04 / 05 2020



Dragan Mitic
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodită Cristea
BoRevision Sverige AB
av föreningen utvald 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 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.

ou

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Landskrona den 04/05 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
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 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. Revisorer 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