



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SUNDET

Styrelsen för HSB Brf Sundet 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 1999.

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Boken 37 med adress Strandvägen 35 A-C, 37 A-C, 41 A-B & 43 A-B. Fastigheten innehåller 16 lägenheter med en total yta av 1 652 kvm.

I förvaltningen ingår även carport, miljöstation, ett inhägnat cykelförråd, förrådsutrymmen, el- och värmecentraler i källarplan på byggnad 37 samt avlopp och dagvattenpumpar med tillhörande ledningsnät.

Den yttre miljön med trädgårdsskötsel, bilvägar och gångytor ingår också i förvaltningen.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2020

Styrelse under tiden 200101 - 200512

	Namn	Vald år
Ordförande	Jerry Karlsson	2019 två år omval
Ledamot	Anders Månsson	2018 två år nyval
Ledamot	Ann-Christine Persson	2019 två år omval
Ledamot	Monica Torkar	2019 ett år nyval
Utsedd av HSB	Mikael Jönsson	

Styrelsen under tiden 200512 - 201230

Ordförande	Jan Sandström	2020 två år nyval
Ledamot	Ann-Christine Persson	2019 två år omval
Ledamot	Ann Holm	2020 ett år nyval
Ledamot	Ingegerd Håkansson	2020 två år nyval
Utsedd av HSB	Mikael Jönsson	

Ordförandeskapet väljs av stämman ett år i taget. I tur att avgå vid kommande ordinarie



föreningsstämma 2021 är Ann-Christin Persson samt Ann Holm.

Styrelsen har hållit fem ordinarie sammanträden, ordinarie föreningsstämma samt konstituerande möte i samband med föreningsstämman. Ordförande har för föreningen deltagit i HSB:s årsstämma som hölls digitalt.

Firmatecknare har under tiden 200101-200512 varit: Jerry Karlsson, Ann-Christine Persson, Anders Månsson samt Monika Torkar.

Firmatecknare har under tiden 200512-201231 varit: Jan Sandström, Ann-Christin Persson, Ann Holm samt Ingegerd Håkansson.

Revisor har varit Bengt-Arne Wehagen, vald av föreningen.

Valberedningen har för tiden 200101-200512 varit Jan Sandström. F.om. 200512-201231 har valberedningen utgjorts av föreningens styrelse.

Vicevärd för tiden 200101-200512 har varit Kerstin Karlsson. F.o.m. 200512-201231 har Inga Sandström varit Vicevärd.

Föreningen har ingen anställd.

Väsentliga händelser och underhållsarbeten under räkenskapsåret

Hus 41 och 43 har genomgått större underhållsarbeten. Vissa arbeten som omläggning av papptaken är i linje med underhållsplanen men arbetet har fört med sig att vi tidigarelade en del åtgärder ur underhållsplanen för att bevara garantin på takarbetet. Den nya takbeläggningen har en 20-årig garanti. Vi bytte hängrännor och stuprör för att inte behöva röra taket under garantitiden. Av samma skäl valde vi att klä om lanterninerna på taket med brännlackerad plåt som skall klara det havsnära läget. Fönsterpartierna mot havet är mycket utsatta och har bytts mot fönster med aluminiumbeklädnad. I samband med det har de putsade fasaderna lagats och målats. Dekorlisterna längs fasadens fibercementskivor behövde bytas. I samband med bytet passade vi på att måla fasaden. Staketet vid uteplatserna hus 43 var helt ruttna. De ersattes av staket i tryckimpregnerat virke. Med dessa åtgärder förväntar styrelsen att underhållsbehovet för hus 41 och 43 skall vara täckt för lång tid framöver.

Några fönsterpartier på hus 35 och 37 var också dåliga och har blivit utbytta mot fönster med aluminiumbeklädnad.

Framtida åtgärder

Underhållsplanen följs och uppdateras efter verkligt behov. Besiktning av fastigheterna kommer att ske våren 2021.

Ekonomi

Inför årets budget aviserades prishöjningar för fjärrvärmes, energiavgifter elnätet, sophantering, fastighetsförsäkring, kabel-TV, fastighetsskötsel osv.

Styrelsen har gjort bedömningen att det för 2021 inte behövs någon avgiftsökning för att klara föreningens ekonomi. Avgifterna är 2021 fortfarande 773 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 975 985 kr.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 534 000 kr under december 2020 samt ytterligare ett nytt lån på 500 000 kr under januari 2021 för att klara underhållet.



Föreningen skall under 2021 omsätta ett lån som med dagens ränta blir billigare. Under året har föreningen amorterat 148 652 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 23, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Tre lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

En informationsträff med mingel hade vi i carporten den 17:e september där vi lärde känna de nya i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 283	1 255	1 253	1 253	1 252
Resultat efter avskrivningar	-1 730	-152	363	480	461
Årets resultat	-1 872	-319	145	238	181
Eget kapital	10 823	12 695	13 014	12 869	12 630
Balansomslutning	24 274	25 461	26 041	25 902	25 792
Soliditet (%)	45	50	50	50	49
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	773	758	758	758	758
Fond för yttre underhåll	772	1 168	1 046	920	785

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 744 000	1 167 971	101 657	-318 580	12 695 048
Disposition av föregående års resultat:		-395 866	77 286	318 580	0
Årets resultat				-1 871 649	-1 871 649
Belopp vid årets utgång	11 744 000	772 105	178 943	-1 871 649	10 823 399

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	178 943
årets förlust	-1 871 649
	-1 692 706
behandlas så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-2 115 764
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	277 000
i ny räkning överföres	146 058
	-1 692 706

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	1 283 315	1 254 679
Övriga rörelseintäkter	3	824	10 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 284 139	1 265 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 637 093	-1 097 790
Övriga externa kostnader	5	-141 047	-80 838
Personalkostnader	6	-23 504	-26 152
Avskrivningar		-212 273	-212 273
Summa rörelsekostnader		-3 013 917	-1 417 053
Rörelseresultat		-1 729 778	-152 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 240	1 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-143 111	-168 441
Summa finansiella poster		-141 871	-166 531
Resultat efter finansiella poster		-1 871 649	-318 580
Resultat före skatt		-1 871 649	-318 580
Årets resultat		-1 871 649	-318 580



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	24 071 146	24 283 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 071 146	24 283 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 071 646	24 283 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 600
Övriga fordringar	13	174 223	1 146 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 283	24 258
Summa kortfristiga fordringar		202 506	1 176 923
Summa omsättningstillgångar		202 506	1 176 923
SUMMA TILLGÅNGAR		24 274 152	25 460 842



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 744 000	11 744 000
Fond för yttre underhåll		772 105	1 167 971
Summa bundet eget kapital		12 516 105	12 911 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		178 943	101 657
Årets resultat		-1 871 649	-318 580
Summa fritt eget kapital		-1 692 706	-216 923
Summa eget kapital		10 823 399	12 695 048
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 937 663	8 990 284
Summa långfristiga skulder		7 937 663	8 990 284
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 038 322	3 600 353
Leverantörsskulder		22 663	21 038
Skatteskulder		1 304	916
Övriga skulder	16	9 695	9 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	441 106	144 085
Summa kortfristiga skulder		5 513 090	3 775 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 274 152	25 460 842



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	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 1 429 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 2 400 954 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	1 276 944	1 251 888
Överlåtelseavgift	3 549	2 326
Pantförskrivningsavgift	2 822	465
	1 283 315	1 254 679

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	824	10 322
Öresavrundning	0	3
	824	10 325

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	150 840	150 840
Reparationer, bostäder	50 249	85 945
Planerat UH bostäder	2 115 764	545 866
Elavgifter för drivkraft och belysning	20 782	19 040
Uppvärmning, fjärrvärme	169 825	161 736
Vatten	48 425	42 751
Sophämtning	21 675	20 416
Fastighetsförsäkringar	16 590	15 505
Kabel-TV	20 079	19 998
Fastighetsskatt	22 864	22 028
Bevakningskostnader	0	13 665
	2 637 093	1 097 790

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	396	219
Förbrukningsmaterial	1 529	1 123
Postbefordran	1 059	0
Revisionsarvoden	8 690	9 790
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	46 004	44 943
Överlåtelseavgift	4 692	1 163
Pantförskrivningsavgift	3 292	465
Konsultarvoden	61 479	2 041
Bankkostnader	1 510	4 117
Föreningsstämma/styrelsemöte	90	2 971
Föreningsverksamhet	2 534	557
Medlemsavgift HSB	8 800	8 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	166	4 650
Lämnade bidrag och gåvor	766	0
Kontorsmateriel och trycksaker	40	0
	141 047	80 839



Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorsarvode	3 240	3 180
Vicevärdsarvode	8 370	11 705
Styrelsearvode	10 290	8 620
Sociala avgifter	1 604	2 647
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	23 504	26 152

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	1 240	1 910
	1 240	1 910

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på banksskulder	143 111	168 441
	143 111	168 441

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 649 370	22 649 370
Inköp		0
Mark	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 149 370	26 149 370
Ingående avskrivningar	-1 865 951	-1 653 678
Årets avskrivningar	-212 273	-212 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 078 224	-1 865 951
Utgående redovisat värde	24 071 146	24 283 419
Taxeringsvärden byggnader	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärden mark	4 128 000	4 128 000
	19 728 000	19 728 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	14 256 000	14 256 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	14 256 000	14 256 000



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 375	19 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 375	19 375
Ingående avskrivningar	-19 375	-19 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 375	-19 375
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 105	0
Avräkningskonto HSB	173 118	1 146 065
	174 223	1 146 065

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	16 910	16 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 373	7 668
	28 283	24 258

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

5 038 322 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 148 652 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 232 725 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	5 038 322	3 600 353
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 937 663	8 990 284
	12 975 985	12 590 637



Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	3 570	6 571
Lagstadgade sociala avgifter	1 151	2 547
Avtalsplacerade betalningar	4 974	0
	9 695	9 118

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	122 665	99 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 643	32 910
Upplupna räntekostnader	13 798	11 743
	441 106	144 085

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit ett nytt lån på 500 000 kr under januari 2021 för att klara underhållet.

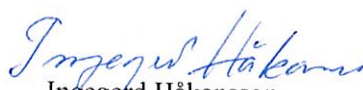
Landskrona den 10 / 4 2021


Jan Sandström
Ordförande


Mikael Jönsson


Ann-Christin Persson


Ann Holm


Ingegerd Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4- 2021


Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bengt-Arne Wehagen
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sundet i Landskrona, org.nr. 769602-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sundet 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sundet 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 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 2014- 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt-Arne Wehagen
Av föreningen vald revisor

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.

Anteckningar

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. 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