



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TEGSKIFTET

Styrelsen för HSB Brf Tegskiftet i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1966.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9/9-2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastighetsuppgifter

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tegskiftet 1 med adress Enoch Thulins väg 28 A-C, 30 A-C & 32 A-C. Fastigheten innehåller 192 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt med en total yta av 14 131 kvm samt 134 bilplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona ek föreningen till en kostnad om 316 559 kr.

Trappstädning och inre renhållning har skötts av Vardagshjälten till en kostnad om 349 747 kr.

Föreningen har en anställd fastighetsskötare.

Arvode till styrelsen har utgått med 121 619 kronor, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Landskrona	Ekonomisk förvaltning
Skånska Energi	Elavtal ("grön-el")
Landskrona Kommun	Fjärrvärme samt el/nät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Ohlssons, IL Recycling, LSR	Renhållning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Kent Angelison	2018 (2 år)
Vice ord	Petar Tosovic	2019 (2 år)
Sekreterare	Ronny Nilsson	2019 (2 år)
Ledamot	Jenny Wilhelmsson	2018 (2 år)
Ledamot	Sivi Åkesson	2019 (2 år)
Ledamot	Bengt Jönsson	2018 (2 år)
Ledamot	Mohamed Al-Shafie	2019 (1 år)

Utsedd av HSB Ann Wikerberg

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Kent Angelison , Jenny Wilhelmsson , Bengt Jönsson och Mohamed Al-Shafie,

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare är Kent Angelissson, Petar Tosovic, Ronny Nilsson och Jenny Wilhelmsson, två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Christer Andersson med Kent Angelissson som suppleant.

Revisor

Revisorer har varit Inger Nilsson med Jan Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund AB.

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte under 2019 och uppgick till i genomsnitt 719 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att ej göra någon höjning av årsavgifterna för 2020.

Årsavgifterna kommer under 2020 att vara oförändrade och uppgå till i genomsnitt 719 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat höja hyran på P-platserna med 50 kr/per mån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 641 921 kronor.

Under året har föreningen amorterat 342 632 kronor *fi*

Fastigheten

Besiktning av fastigheten utfördes den 22/10-2019.

Närvarande: Kent Angelison, Jenny Wilhelmsson, Sivi Åkesson, Christer Andersson och Jari Mäntyniemi.

Resultatet av besiktningen: Rensning av skrot-cyklar, målning av källargolv i hus 30, uppröjning av pingis-bord, skåp och annat skräp.

Under året har även korridorerna utanför tvättstugorna och ut till parkeringen har renoverats och målats och ny golvmatta,

Även byte av undercentraler, asfaltering av parkeringsplatserna, vi har också tecknat avtal med Landskrona energi gällande statsnätet. Målat allt utvändigt

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Byte av port telefoner, målning under centraler, enligt LA energis plan fiber till varje lägenhet
Målning av samtliga trapphus.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 239. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 241, varav 193 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Fritidsverksamhet:

Personträffar jämna veckor, Inomhus vinterhalvåret Bingo, tärningsspel, Grillning, smörgåstårter samt kaffe med dopp. Utomhus uteplats sommarhalvåret med Boulespel, Korvgrillning och kaffe med dopp. Fester: julfest. Påskfest grillfest. Utfärd: Bialitt Kräftsoppa kaffe med dopp. Dagisbarnen Lussa till lucia. Inköp: två konstverk till uteplats. Tack till alla som bidragit till trevnaden inom fritid Tegskiftet. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 593	10 573	10 473	10 456	10 338
Resultat efter avskrivningar	1 961	1 354	767	2 899	2 669
Resultat efter finansiella poster	1 485	853	185	2 195	1 799
Eget kapital	7 434	5 949	5 096	4 910	2 716
Balansomslutning	38 076	37 197	37 329	36 848	35 090
Soliditet (%)	20	16	14	13	8
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	719	719	719	719	714
Fond för yttre underhåll	960	1 085	1 336	601	0

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	531 300	988 700	1 085 263	2 940 555	853 158	6 398 976
Disposition av föregående års resultat:			-124 920	978 078	-853 158	0
Årets resultat					1 484 899	1 484 899
Belopp vid årets utgång	531 300	988 700	960 343	3 918 633	1 484 899	7 883 875

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 468 633
årets vinst	1 484 899
	4 953 532
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-2 608 691
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 364 000
i ny räkning överföres	6 198 223
	4 953 532

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 592 978	10 572 886
Övriga intäkter	3	60 917	75 878
		10 653 895	10 648 764
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-558 139	-757 924
Planerat underhåll	5	-893 718	-1 392 920
Driftskostnader	6	-4 147 907	-4 112 591
Övriga kostnader	7	-874 070	-883 795
Personalkostnader	8	-899 746	-793 551
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 319 104	-1 353 728
		-8 692 684	-9 294 509
Rörelseresultat		1 961 211	1 354 255
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 615	7 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-483 927	-508 400
		-476 312	-501 096
Resultat efter finansiella poster		1 484 899	853 159
Resultat före skatt		1 484 899	853 159
Årets resultat		1 484 899	853 158

✍

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	33 211 319	32 762 746
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	124 942	177 646
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	0
		33 336 261	32 940 392
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 336 761	32 940 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		58 380	4 552
Avräkningskonto HSB		4 484 278	3 440 302
Övriga fordringar	15	10 800	63 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	186 262	748 074
		4 739 720	4 256 753
Summa omsättningstillgångar		4 739 720	4 256 753
SUMMA TILLGÅNGAR		38 076 481	37 197 645 <i>K</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		988 700	988 700
Uppåtelseavgifter		531 300	531 300
Fond för yttre underhåll		960 343	1 085 263
		2 480 343	2 605 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 468 633	2 490 556
Årets resultat		1 484 899	853 158
		4 953 532	3 343 714
Summa eget kapital		7 433 875	5 948 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	23 541 066	26 778 923
Summa långfristiga skulder		23 541 066	26 778 923
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 100 855	2 640 780
Leverantörsskulder		705 359	612 089
Aktuella skatteskulder		21 946	44 206
Övriga skulder	19	131 150	101 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 142 230	1 071 430
Summa kortfristiga skulder		7 101 540	4 469 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 076 481	37 197 645

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	2,12%
Inventarier:	20,00%

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.

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
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter lokaler, ej moms	18 350	18 000
Årsavgifter bostäder	9 778 680	9 778 680
Hysesbortfall lokaler, ej moms	0	-600
Hysesintäkter lokaler, moms	560 448	548 000
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-4 650	-8 255
Bränsleavgifter	0	246
Hysesintäkter p-platser, ej moms	240 150	236 815
	10 592 978	10 572 886

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Öresavrundning	12	147
Gemensamhetslokal	8 500	13 000
Gästrum / Övernattningsrum	19 500	12 250
Påminnelseavgift	0	45
Överlåtelseavgift	15 119	17 070
Pantförskrivningsavgift	8 360	10 871
Övriga fakturerade kostnader	0	400
Övriga ersättningar och intäkter, moms	1 740	450
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 686	21 645
	60 917	75 878

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparationer, bostäder	558 139	757 924
	558 139	757 924

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Planerat UH bostäder	893 718	1 392 920
	893 718	1 392 920

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, Grundavtal	0	77 300
Serviceavtal	67 044	72 528
Elavgifter för drivkraft och belysning	285 213	280 934
Uppvärmning, fjärrvärme	1 390 933	1 656 602
Vatten	598 334	545 002
Sophämtning	600 080	574 136
Fastighetsförsäkringar	145 458	141 146
Övriga försäkringar	67 203	0
Kabel-TV	93 447	105 764
Fastighetsskatt	289 094	272 904
Städ	346 747	236 459
Reparation av markytor, övrigt	0	19 213
Uttagsskatt	144 583	117 577
Snörenhållning	0	5 338
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	895
Arbetskläder och skyddsmaterial	3 210	2 944
Hyra förråd	3 944	3 848
Trädgårdsskötsel, grundavtal	110 884	0
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	1 313	0
Övriga fordonskostnader	419	0
	4 147 906	4 112 590

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	32 244	20 190
Förbrukningsmaterial	45 755	54 085
Kontorsmateriel och trycksaker	12 102	13 994
Datakommunikation	13 636	13 337
Postbefordran	5 270	8 805
Revisionsarvoden	19 190	12 560
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	316 559	306 889
Överlåtelseavgift	17 341	19 161
Pantförskrivningsavgift	10 229	9 973
Konsultarvoden	24 375	27 170
Bankkostnader	7 464	13 702
Föreningsstämma/styrelsemöte	49 148	35 697
Föreningsverksamhet	36 452	38 359
Medlemsavgift HSB	61 600	61 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 913	22 751
Lämnade bidrag och gåvor	630	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, lås & nycklar	29 693	59 454
Tvättmedel	136 359	108 094
Drivmedel	5 887	6 759
Försäkring och skatt på fordon	970	964
Telefon	35 116	35 281
Övriga externa tjänster	0	2 813
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	5 323	5 469
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	6 813	6 688
	874 069	883 795

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	121 619	102 500
Löner och övriga ersättningar till personal	572 435	510 038
	694 054	612 538
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	205 692	181 013
	205 692	181 013
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	899 746	793 551

Not 9 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	7 572	7 304
Skattefria ränteintäkter	43	0
	7 615	7 304

Not 10 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	483 877	507 928
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	50	425
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	47
	483 927	508 400

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 108 298	48 437 708
Överfört från Pågående nyanläggningar	0	9 348 090
Utrangeringar	-890 000	-677 500
Årets anskaffning	1 039 941	
Markanläggningar	2 169 669	1 494 637
Mark	2 888 395	2 888 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 316 303	61 491 330
Ingående avskrivningar	-28 728 584	-28 105 060
Utrangeringar	890 000	410 100
Årets avskrivningar	-1 266 400	-1 033 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 104 984	-28 728 584
Utgående redovisat värde	33 211 319	32 762 746
Taxeringsvärden byggnader	78 586 000	66 246 000
Taxeringsvärden mark	28 885 000	23 574 000
	107 471 000	89 820 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 279	368 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 279	368 279
Ingående avskrivningar	-190 633	-137 929
Årets avskrivningar	-52 704	-52 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 337	-190 633
Utgående redovisat värde	124 942	177 646

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 481 759
Årets inköp	0	866 331
Överfört till byggnader och mark	0	-9 348 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Bygganderna har fått nya stammar under 2017-2018. Nu är det slutfört och aktiverat.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 800	36 997
Andra kortfristiga fordringar	0	26 828
	10 800	63 825

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förbetald försäkring	155 640	145 458
Förutbetalda kostnader	30 622	71 560
Förbetalda lån och räntor	0	531 056
	186 262	748 074

Not 17 Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	531 300	988 700	1 085 263	2 490 555	853 158	5 948 976
Disposition av föregående års resultat:			-124 920	978 078	-853 158	0
Årets resultat					1 484 899	1 484 899
Belopp vid årets utgång	531 300	988 700	960 343	3 468 633	1 484 899	7 433 875

Not 18 Långfristiga skulder

5 100 855 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 349 180 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26 896 021 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 100 855	2 640 780
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	23 541 066	26 778 923
	28 641 921	29 419 703

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	48 042	44 202
Lagstadgade sociala avgifter	31 074	32 874
Uttagsskatt	0	29 542
Redovisningskonto för moms	52 034	-5 378
	131 150	101 240

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	857 155	772 512
Upplupna räntekostnader	50 468	46 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 606	252 501
	1 142 229	1 071 431

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser Fastigo	7 613	8 304
	7 613	8 304

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	35 417 500	35 417 500
varav i eget förvar	0	0
	35 417 500	35 417 500

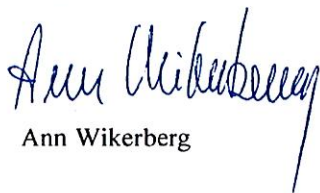
Landskrona den 20/05 2020



Kent Angelison
Ordförande



Ronny Nilsson



Ann Wikerberg



Sivi Åkesson



Bengt Jönsson



Petar Tosovic



Jenny Wilhelmsson



Mohammad Al-Shafie

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/05 - 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Nilsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tegskiftet i Landskrona, org.nr. 744000-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tegskiftet 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Tegskiftet 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 280X 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Nilsson
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.

[illegible]

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

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