



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TREKANTEN

Styrelsen för HSB Brf Trekanten 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 1946. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Trekanten 27 med adress Järnväggsgatan 61, 63 och 65 samt Föreningsgatan 48, vilken innehåller 26 lägenheter med en total yta av 1 380 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 20/9-2019.

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 29 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Maria Ahlström	2019 (2 år)
Vice ordförande	Lisbet Bengtsson	2018 (2 år)
Ledamot	Anders Nordgren	2019 (2 år)
Ledamot	Janet Dielemans	2019 (1 år)
HSB representant	Anette Christensen	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Lisbet Bengtsson och Janet Dielemans.

Firmatecknare är Maria Ahlström och Lisbeth Bengtsson, Anders Nordgren och Janet Dielemans.

Styrelsen har hållit 8 st sammanträden.

Revisor har varit Nikola Ilic, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Lisbeth Bengtsson med Maria Ahlström som suppleant. 

Föreningen har inga anställda.

Vicevärd under året har varit Lisbeth Bengtsson.

Vicevärdsarvudet har under året uppgått till 21 000 kronor.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 21 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten har gjorts löpande under året.

Målning av samtliga balkonger på ovan och undersida.

Under 2019 gjorde Anders Olsson en besiktning på huset, vilket kommer att bli underlag för kommande underhållsåtgärder.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes inte för 2019 uppgick till i genomsnitt 1002 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Årsavgifterna för 2020 kommer att höjas med 1,5 %, för 2020 kommer årssvifterna att i genomsnitt uppgå till 1017 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 887 618 kronor.

Under året har föreningen amorterat 180 000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll:

Under 2020 kommer arbete med att byta fönster, göra eternitsanerig samt en ny innerfasad att göras.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34, varav 27 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Be

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 387	1 390	1 386	1 356	1 329
Resultat efter avskrivningar	419	201	326	468	251
Årets resultat	333	100	225	322	26
Eget kapital	2 766	2 433	2 334	2 108	1 786
Balansomslutning	8 867	8 931	8 807	8 769	8 624
Soliditet (%)	31	27	27	24	21
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 002	1 002	1 002	982	963
Fond för yttre underhåll	1 486	1 601	1 633	1 477	1 558

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 195	1 601 437	705 926	99 529	2 433 087
Disposition av föregående års resultat:		-115 156	214 685	-99 529	0
Årets resultat				332 580	332 580
Belopp vid årets utgång	26 195	1 486 281	920 611	332 580	2 765 667

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	920 611
årets vinst	332 580
	1 253 191
disponeras så att	
uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-48 206
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	235 000
överföring till fond utöver underhållsplan	50 000
i ny räkning överföres	1 016 397
	1 253 191

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 386 505	1 389 608
Övriga rörelseintäkter	3	2 255	890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 388 760	1 390 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-623 769	-857 685
Övriga externa kostnader	5	-122 683	-115 519
Personalkostnader	6	-50 556	-43 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 326	-172 328
Summa rörelsekostnader		-969 334	-1 189 182
Rörelseresultat		419 426	201 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 151	4 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-91 997	-106 620
Summa finansiella poster		-86 846	-101 787
Resultat efter finansiella poster		332 580	99 529
Resultat före skatt		332 580	99 529
Årets resultat		332 580	99 529

DU

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 973 407	6 145 733
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 973 407	6 145 733
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 973 907	6 146 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 255	1 138
Övriga fordringar	12	2 873 405	2 723 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 694	60 458
Summa kortfristiga fordringar		2 893 354	2 785 150
Summa omsättningstillgångar		2 893 354	2 785 150
SUMMA TILLGÅNGAR		8 867 261	8 931 383

④

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 195

26 195

Fond för yttre underhåll

1 486 281

1 601 437

Summa bundet eget kapital

1 512 476

1 627 632

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

920 611

705 926

Årets resultat

332 580

99 529

Summa fritt eget kapital

1 253 191

805 455

Summa eget kapital

2 765 667

2 433 087

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

3 720 193

4 492 618

Summa långfristiga skulder

3 720 193

4 492 618

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

2 167 425

1 575 000

Leverantörsskulder

31 821

255 301

Skatteskulder

9 021

4 329

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

173 134

171 048

Summa kortfristiga skulder

2 381 401

2 005 678

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 867 261

8 931 383 *du*

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:

Byggnader:

26-60 ÅR

Inventarier:

5 ÅR

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

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 34 965 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.

DU

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 382 784	1 382 784
Överlåtelseavgift	2 326	4 552
Pantförskrivningsavgift	1 395	2 275
Öresavrundning	0	-2
	1 386 505	1 389 609

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 255	890
	2 255	890

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer, bostäder	19 174	37 744
Planerat UH bostäder	48 206	269 156
Elavgifter för drivkraft och belysning	31 762	31 355
Uppvärmning, fjärrvärme	197 795	205 479
Vatten	71 947	74 861
Sophämtning	69 400	66 836
Fastighetsförsäkringar	15 677	15 221
Kabel-TV	13 322	13 284
Fastighetsskatt	34 830	25 816
Fastighetsskötsel, Grundavtal	121 656	117 932
	623 769	857 684

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	599
Datorutrustning och programvara	0	299
Förbrukningsmaterial	0	1 010
Kontorsmateriel och trycksaker	0	9
Telefon	149	886
Datakommunikation	1 788	1 043
Postbefordran	965	845
Revisionsarvoden	11 153	7 310
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	66 771	64 731
Överlåtelseavgift	3 464	3 413
Pantförskrivningsavgift	1 395	2 275
Konsultarvoden	14 546	10 113
Bankkostnader	1 580	1 380
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 841	2 747
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Lämnade bidrag och gåvor	0	500
Övriga kostnader	6 231	6 559
	122 683	115 519

du

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Vicevärdsarvode	21 000	21 000
Revisionsarvode	1 200	1 200
Styrelsearvoden	21 000	14 150
Sociala avgifter	7 356	7 300
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	50 556	43 650

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	5 149	4 833
Skattefria ränteintäkter	2	0
	5 151	4 833

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för bankkulder	91 997	106 581
Övriga räntekostnader	0	39
	91 997	106 620

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 941 808	8 941 808
Mark	29 290	29 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 971 098	8 971 098
Ingående avskrivningar	-2 825 365	-2 653 037
Årets avskrivningar	-172 326	-172 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 997 691	-2 825 365
Utgående redovisat värde	5 973 407	6 145 733
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	3 209 000	2 533 000
	11 609 000	8 533 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 100	100 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 100	100 100
Ingående avskrivningar	-100 100	-100 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 100	-100 100
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 555	0
Avräkningskonto HSB	2 870 850	2 723 554
	2 873 405	2 723 554

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad försäkring	16 775	15 677
Övriga interimfordringar	919	44 781
	17 694	60 458

Not 14 Övriga skulder

2 167 425 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 180 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 987 618 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	2 167 425	1 575 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 -5 år	3 720 193	4 492 618
	5 887 618	6 067 618

du

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	118 895	120 970
Avtalsplacerade betalningar	3 266	0
Upplupna räntekostnader	11 690	13 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 283	36 882
	173 134	171 048

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

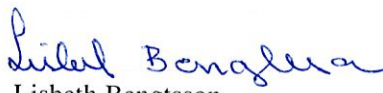
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastigheten	7 026 000	7 029 000
(varav i eget förvärv)	(0)	(0)
	7 026 000	7 029 000

Landskrona den 7 / 4. 2020

Maria Ahlström
Ordförande


Anette Christensen


Lisbeth Bengtsson


Janet Dielemans


Anders Nordgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020


Dragan Mitic
BoRevision Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor


Nikola Ilic
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trekanten i Landskrona, org.nr. 744000-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trekanten 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. Risker 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.

Q4

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 Trekanten 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.

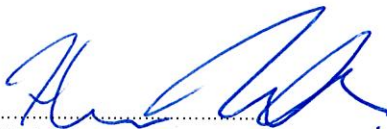
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 provar 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 07/04-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Nikola Ilic
Av föreningen vald revisor

[illegible]

[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. 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