



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TREKANTEN

Styrelsen för HSB Brf Trekanten 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 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 8 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Maria Ahlström	2020 (1 år)
Vice ordförande	Lisbet Bengtsson	2020 (1 år)
Ledamot	Anders Nordgren	2020 (1 år)
Ledamot	Janet Dielemans	2020 (1 år)
Ledamot	Oliver Pettersson	2020 (1 år)

HSB representant Anette Christensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är alla ledamöter.

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

Styrelsen har hållit 10 st sammanträden.

Revisor har varit Eva Somfai, 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.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 21 000 kronor.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 22 500 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Statsnät har dragits in i samtliga lägenheter samt att vi har satt upp brandvarnare och brandsläckare i källaren.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes inte för 2020 uppgick till i genomsnitt 1017 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Årsavgifterna för 2021 kommer att höjas med 2,5 %, för 2021 kommer årssvgifterna att i genomsnitt uppgå till 1042 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 707 618 kronor.
Under året har föreningen amorterat 180 000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll:

Under våren 2021 planeras arbetet med fasad och fönsterbyte dra igång. Eternitfasaden ska renoveras under kommande år och certifierad saneringsentreprenör kommer att anlitas som hanterar hela borttagandet av eterniten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35, varav 27 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 410	1 387	1 390	1 386	1 356
Resultat efter avskrivningar	324	419	201	326	468
Årets resultat	243	333	100	225	322
Eget kapital	3 009	2 766	2 433	2 334	2 108
Balansomsättning	8 937	8 867	8 931	8 807	8 769
Soliditet (%)	34	31	27	27	24
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 017	1 002	1 002	1 002	982
Fond för yttre underhåll	1 723	1 486	1 601	1 633	1 477

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 195	1 486 281	920 611	332 580	2 765 667
Disposition av föregående års resultat:		236 794	95 786	-332 580	0
Årets resultat				243 216	243 216
Belopp vid årets utgång	26 195	1 723 075	1 016 397	243 216	3 008 883

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 016 397
årets vinst	243 216
	1 259 613
disponeras så att	
uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-72 431
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	241 000
i ny räkning överföres	1 091 044
	1 259 613

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	1 409 931	1 386 505
Övriga rörelseintäkter	3	5 616	2 255
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 415 547	1 388 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-705 525	-623 769
Övriga externa kostnader	5	-150 371	-122 683
Personalkostnader	6	-52 464	-50 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 597	-172 326
Summa rörelsekostnader		-1 091 957	-969 334
Rörelseresultat		323 590	419 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 313	5 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-84 687	-91 997
Summa finansiella poster		-80 374	-86 846
Resultat efter finansiella poster		243 216	332 580
Resultat före skatt		243 216	332 580
Årets resultat		243 216	332 580



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	6 015 185	5 973 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 015 185	5 973 407

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 015 685	5 973 907

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 255
Övriga fordringar	13	2 899 876	2 873 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 382	17 694
Summa kortfristiga fordringar		2 921 258	2 893 354

Summa omsättningstillgångar		2 921 258	2 893 354
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		8 936 943	8 867 261
-------------------------	--	------------------	------------------



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 195	26 195
Fond för yttre underhåll		1 723 075	1 486 281
Summa bundet eget kapital		1 749 270	1 512 476
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 016 397	920 611
Årets resultat		243 216	332 580
Summa fritt eget kapital		1 259 613	1 253 191
Summa eget kapital		3 008 883	2 765 667
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 262 425	3 720 193
Summa långfristiga skulder		3 262 425	3 720 193
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 445 193	2 167 425
Leverantörsskulder		35 915	31 821
Skatteskulder		15 696	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	168 831	173 134
Summa kortfristiga skulder		2 665 635	2 381 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 936 943	8 867 261



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 kommunal 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 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.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 403 544	1 382 784
Överlåtelseavgift	3 549	2 326
Pantförskrivningsavgift	2 838	1 395
	1 409 931	1 386 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter

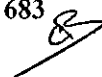
	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 616	2 255
	5 616	2 255

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer, bostäder	74 533	19 174
Planerat UH bostäder	72 431	48 206
Elavgifter för drivkraft och belysning	33 427	31 762
Uppvärmning, fjärrvärme	189 479	197 795
Vatten	78 859	71 947
Sophämtning	70 183	69 400
Fastighetsförsäkringar	16 775	15 677
Kabel-TV	13 355	13 322
Fastighetsskatt	34 827	34 830
Fastighetsskötsel, Grundavtal	121 656	121 656
	705 525	623 769

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	187	0
Kontorsmateriel och trycksaker	51	0
Telefon	290	149
Datakommunikation	1 639	1 788
Postbefordran	796	965
Revisionsarvoden	9 675	11 153
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	68 348	66 771
Överlåtelseavgift	3 508	3 464
Pantförskrivningsavgift	2 836	1 395
Konsultarvoden	46 892	14 546
Bankkostnader	1 480	1 580
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	2 841
Medlemsavgift HSB	11 800	11 800
Övriga kostnader	2 869	6 231
	150 371	122 683



Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Vicevärdsarvode	21 000	21 000
Revisionsarvode	1 200	1 200
Styrelsearvoden	22 500	21 000
Sociala avgifter	7 764	7 356
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	52 464	50 556

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	4 313	5 149
Skattefria ränteintäkter	0	2
	4 313	5 151

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader för bankkulder	84 687	91 997
	84 687	91 997

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 941 808	8 941 808
*Om- och tillbyggnader	225 375	
Mark	29 290	29 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 196 473	8 971 098
Ingående avskrivningar	-2 997 691	-2 825 365
Årets avskrivningar	-183 597	-172 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 181 288	-2 997 691
Utgående redovisat värde	6 015 185	5 973 407
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	3 209 000	3 209 000
	11 609 000	11 609 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
* Installering av fibernät

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastigheten	7 026 000	7 026 000
(varav i eget förvärv)	(0)	(0)
	7 026 000	7 026 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 100	100 100
Försäljningar/utrangeringar	-49 262	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 838	100 100
Ingående avskrivningar	-100 100	-100 100
Försäljningar/utrangeringar	49 262	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 838	-100 100
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	0	2 555
Avräkningskonto HSB	2 899 876	2 870 850
	2 899 876	2 873 405

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	17 086	16 775
Övriga interimfordringar	4 296	919
	21 382	17 694

Not 15 Övriga skulder

2 445 193 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 4 807 618 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	2 445 193	2 167 425
Beräknad skuld som förfaller inom 2 -5 år	3 262 425	3 720 193
	5 707 618	5 887 618



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	121 598	118 895
Avtalsplacerade betalningar	0	3 266
Upplupna räntekostnader	8 456	11 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 777	39 283
	168 831	173 134

Landskrona den 3 / 3 2021

Maria Ahlström
Ordförande



Lisbeth Bengtsson



Anette Christensen



Janet Dielemans



Anders Nordgren



Oliver Pettersson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4- 2021

Camilla Bakklund

BoRevision Sverige AB

Av HSB riksförbund utsedd revisor



Eva Somfai

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 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 Trekanten i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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 12 / 4 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Somfai
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