



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VILJAN

Styrelsen för HSB Brf Viljan 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 1963.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Viljan 15 med adress Suellsgatan 1 A-D. Fastigheten innehåller 38 lägenheter och med en total yta av 2 486 kvm, samt 37 st. garageplatser.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1/10 2018.

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.

På grund av pandemin (Corona) hölls ordinarie föreningsstämma per capsulam den 5-7 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Bernt Aronsohn	2020 (1 år)
Vice ordförande	Birthe Sparre Ulrich	2019 (2 år)
Sekreterare	Karin Asp	2020 (2 år)
Ledamot	Birgit Bengtsson	2020 (2 år)
Ledamot	Ingmarie Turesson	2020 (2 år)
Suppleant	Johnny Eriksson	2020 (1 år)

Utsedd av HSB Marika Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bernt Aronsohn och Birthe Sparre Ulrich samt suppleant Johnny Eriksson.

Styrelsen har hållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Bernt Aronsohn, Birthe Sparre Ulrich, Ingmarie Turesson och Karin Asp två i förening vid belopp som överstiger 15 000 kr

Valberedningen har varit Carina Larsson och Maria Ekelund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Bernt Aronsohn och Birthe Sparre Ulrich som suppleant.

Revisorer har varit Håkan Sagerström, vald av föreningen. Revisorsuppleant-posten har varit vakant under 2019 samt revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har under året varit Östen Larsson.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 15 000 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 44 170 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt administrativt avtal har förhandlats fram med HSB.
Radonmätning, 24 punkter, har inlämnats för analys och godkänts.
PCB inventering är gjord och godkänd av Miljöförvaltningen.
Ny frånluftsfläkt, som betjänar källaren, har installerats på taket.
Upplyst (LED) boulebana har byggts på gården.
Ny fjärrvärmecentral har installerats.
Föreningen har infört sortering av matavfall.

Förvaltning:

Föreningen anlitar genom avtal HSB Landskrona för administrativ och ekonomisk förvaltning. Detta innebär att vår förening utnyttjar en del av det utbud som de erbjuder. Uppgifter nedan utförs av HSB Landskrona, på uppdrag och under kontroll av föreningens styrelse:

Administrativa tjänster:

Skadehantering
Underhållsplaner
Försäkringsupphandling

Ekonomiska tjänster:

Lånehantering
Avgifter och hyror
Ekonomiredovisning
Arvoden
Panter och överlåtelse

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att årsavgifterna för 2020 skulle vara oförändrade och den uppgick till i genomsnitt 763 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagehyran skulle också vara oförändrad.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2021 ska vara oförändrade.
Årsavgifterna kommer under 2021 att uppgå till i genomsnitt 763 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Garagehyran ska också vara oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 107 426 kronor.

Under året har föreningen amorterat 58 412 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen planerar genomgång av elsäkerheten.

Ordningsföreskrifterna ska uppdateras.

Framtida underhåll:

Normalt löpande underhåll som sker enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 46. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 50, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året 2020 har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Gården utnyttjas flitigt under sommaren. Grillhörnan utnyttjas av medlemmarna likaså gårdshuset. Paviljongen på gården används också vid kalas och fikastunder under sommarhalvåret. I år har styrelsen också haft sina möten där.

Motionsredskapen i källarlokalen används ofta.

I december brukar festkommittén anordna en trivselkväll med glögg och pepparkakor i paviljongen på gården. I år blev detta inställt på grund av Coronan. I stället delades en julblomma ut till medlemmarna.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 052	2 045	2 020	2 001	2 001
Resultat efter avskrivningar	302	183	81	-518	576
Resultat efter finansiella poster	219	99	-3	-581	498
Eget kapital	3 336	3 117	3 018	3 021	3 602
Balansomslutning	8 878	8 753	8 609	8 635	9 267
Soliditet (%)	38	36	35	35	39
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	763	763	755	748	748
Fond för yttre underhåll	1 983	1 763	1 595	2 101	1 636

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	1 762 910	983 379	98 715	3 116 809
Disposition av föregående års resultat:		219 750	-121 035	-98 715	0
Årets resultat				218 695	218 695
Belopp vid årets utgång	271 805	1 982 660	862 344	218 695	3 335 504

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	862 344
årets vinst	218 695
	1 081 039

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-216 618
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	312 000
i ny räkning överföres	985 657
	1 081 039

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	2 052 252	2 044 913
Övriga rörelseintäkter	3	10 863	7 318
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 063 115	2 052 231
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-147 213	-240 135
Planerat underhåll	5	-216 618	-145 250
Driftskostnader	6	-796 804	-784 185
Övriga externa kostnader	7	-124 502	-256 949
Personalkostnader	8, 9	-67 998	-63 649
Avskrivningar		-407 736	-379 237
Summa rörelsekostnader		-1 760 871	-1 869 405
Rörelseresultat		302 244	182 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 541	1 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-85 090	-86 050
Summa finansiella poster		-83 549	-84 111
Resultat efter finansiella poster		218 695	98 715
Resultat före skatt		218 695	98 715
Årets resultat		218 695	98 715



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	7 587 245	7 582 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	136 062	92 048
Summa materiella anläggningstillgångar		7 723 307	7 674 811
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 723 807	7 675 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		338	0
Övriga fordringar	15	1 061 534	1 032 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 954	44 550
Summa kortfristiga fordringar		1 153 826	1 077 353
Summa omsättningstillgångar		1 153 826	1 077 353
SUMMA TILLGÅNGAR		8 877 633	8 752 664



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 805	271 805
Fond för yttre underhåll		1 982 660	1 762 910
Summa bundet eget kapital		2 254 465	2 034 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		862 344	983 379
Årets resultat		218 695	98 715
Summa fritt eget kapital		1 081 039	1 082 094
Summa eget kapital		3 335 504	3 116 809
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 658 914	3 697 326
Summa långfristiga skulder		3 658 914	3 697 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 448 512	1 468 512
Leverantörsskulder		150 562	199 385
Skatteskulder		3 922	1 946
Övriga skulder	19	43 546	37 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	236 673	231 151
Summa kortfristiga skulder		1 883 215	1 938 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 877 633	8 752 664



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 2,79%

Inventarier: 20,00%

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 418 898 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	1 896 288	1 896 288
Överlåtelseavgift	7 098	3 489
Pantförskrivningsavgift	3 760	1 860
Hysesintäkter garage, moms	59 232	65 757
Hysesintäkter garage, ej moms	90 083	84 595
Hysesbortfall garage, ej moms	-4 208	-7 077
	2 052 253	2 044 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar	9 456	6 984
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 407	332
Öresavrundning	0	2
	10 863	7 318

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparationer, bostäder	147 213	240 135
	147 213	240 135

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat UH bostäder	216 618	145 250
	216 618	145 250

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	4 525	9 959
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	1 719
Fastighetsskötsel, Grundavtal	85 189	71 579
Serviceavtal	30 000	37 413
Elavgifter för drivkraft och belysning	63 945	59 939
Uppvärmning, fjärrvärme	262 173	273 268
Vatten	138 415	114 947
Sophämtning	72 771	79 458
Fastighetsförsäkringar	28 344	26 489
Kabel-TV	57 140	57 090
Fastighetsskatt	54 302	52 324
	796 804	784 185

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	2 890	10 920
Förbrukningsmaterial	10 634	5 549
Telefon	5 235	5 128
Postbefordran	1 028	1 921
Revisionsarvoden	9 675	11 153
* Administrativ/ ekonomisk förvaltning Grundavtal	47 813	107 018
Överlåtelseavgift	7 096	3 489
Pantförskrivningsavgift	3 307	3 255
Konsultarvoden	166	56 313
Bankkostnader	1 140	1 840
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 173	8 092
Föreningsverksamhet	7 941	1 140
Medlemsavgift HSB	15 400	15 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	10 257	7 189
Lämnade bidrag och gåvor	748	1 262
Kontorsmateriel och trycksaker	0	2 583
Avyttring av byggnader	0	14 695
	124 503	256 947

* Denna kostnad har inte varit periodiserad tidigare, kostnaden avser endast juli- dec.

Not 8 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	15 000	15 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och arvoden till förtroendevalda	44 170	39 805
Sociala avgifter	6 828	6 844
Totala löner och andra ersättningar och sociala kostnader	67 998	63 649

Not 10 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	1 541	1 936
Skattefria ränteintäkter	0	3
	1 541	1 939

Not 11 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	85 090	86 050
	85 090	86 050



Not 12 Byggnader och mark

*Årets inköp avser ny fjärrvärme för 203 684 kr och boulebana inkl. belysning för 159 317 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 309 061	12 283 890
*Inköp	363 001	1 212 520
Utrangeringar	-295 347	-187 349
Mark	183 410	183 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 560 125	13 492 471
Ingående avskrivningar	-5 909 707	-5 733 698
Utrangeringar	295 347	172 654
Årets avskrivningar	-358 520	-348 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 972 880	-5 909 707
Utgående redovisat värde	7 587 245	7 582 764
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	22 600 000	22 600 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 080	129 851
Inköp av nya tvättmaskiner	93 231	77 262
Utrangeringar	0	-26 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 311	181 080
Ingående avskrivningar	-89 031	-84 491
Utrangeringar	0	26 033
Årets avskrivningar	-49 218	-30 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 249	-89 031
Utgående redovisat värde	136 062	92 049

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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



Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 634	2 189
Avräkningskonto HSB	1 058 900	1 030 614
	1 061 534	1 032 803

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	28 877	28 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 077	16 206
	91 954	44 550

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	1 762 910	983 379	98 715	3 116 809
Disposition av föregående års resultat:		219 750	-121 035	-98 715	0
Årets resultat				218 695	218 695
Belopp vid årets utgång	271 805	1 982 660	862 344	218 695	3 335 504

Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

1 448 512 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 58 412 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 815 366 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	1 448 512	58 412
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 658 914	5 107 426
	5 107 426	5 165 838

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	17 151	15 540
Lagstadgade sociala avgifter	6 420	5 575
Utgående moms	14 796	16 420
Avtalsplacerade betalningar	5 179	0
	43 546	37 535



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	177 625	172 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 999	51 287
Upplupna räntekostnader	7 048	7 127
	236 672	231 151

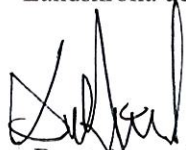
Not Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

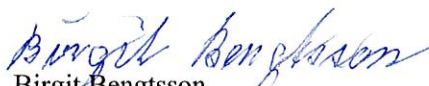
	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	6 124 000	6 124 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	6 124 000	6 124 000

Landskrona den 3/3 2021


Bernt Aronsohn
Ordförande


Karin Asp


Marika Andersson


Birgit Bengtsson


Birthe Sparre-Ulrich


Ingmarie Turesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 - 2021


Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Håkan Sagerström
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viljan i Landskrona, org.nr. 744000-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viljan 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. 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, förfälskning, 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 Viljan 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 överträdelse 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 10/3- 2021



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Sageström

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.

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 tillfredsställande. 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