



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VILJAN

Styrelsen för HSB Brf Viljan 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 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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Bernt Aronsohn	2019 (1 år)
Vice ordförande	Birthe Sparre Ulrich	2019 (2 år)
Sekreterare	Karin Asp	2018 (2 år)
Ledamot	Birgit Bengtsson	2018 (2 år)
Ledamot	Ingmarie Turesson	2018 (2 år)
Suppleant	Johnny Eriksson	2019 (1 år)

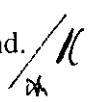
Utsedd av HSB

Marika Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bernt Aronsohn, Karin Asp, Birgit Bengtsson, Ingmarie Turesson samt suppleant Johnny Eriksson.

Styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Bernt Aronsohn, Birthe Sparre Ulrich, Ingmarie Turesson och Karin Asp två i förening.

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 BoRevison 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 36 615 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tak.

LED belysning är installerad i trappuppgångar, garage och tvättstugor. (Därmed LED belysning i hela fastigheten)

Energideklaration är inlämnad och godkänd.

Föreningens egenkontroll har blivit godkänd av miljöförvaltningen.

Radonmätning, 24 punkter, har påbörjats och beräknas bli inlämnad för analys i februari 2020.

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

Ekonomi redovisning

Lön och arvoden

Panter och överlåtelser

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna inför 2019 med 1 % och den uppgick till i genomsnitt 763 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagehyran höjdes också med 1 % per plats och månad.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna för 2020 ska vara oförändrade.

Årsavgifterna kommer under 2020 att uppgå till i genomsnitt 763 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagehyran ska också vara oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 165 838 kronor.

Under året har föreningen amorterat 58 412 kronor. 

Förväntad framtida utveckling

Föreningen planerar genomgång av elsäkerheten.

Föreningen kommer också att göra en kontroll av förekomsten av PCB.

Nya tillägg i ordningsföreskrifterna skall göras beträffande hantering av varmvatten för att motverka legionella samt förbud mot matning av fåglar.

Framtida underhåll:

Normalt löpande underhåll som sker enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 45. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året 2019 har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Gården utnyttjas flitigt under sommaren. Grillhörnan utnyttjas av medlemmarna likaså gårdshuset. I paviljongen på gården spelas bingo. Den används också till fikastunder under sommarhalvåret.

Under vinterhalvåret kan denna verksamhet flytta ner till källaren.

Motionsredskapen i källarlokalen används ofta.

I december anordnade festkommittén en trivselkväll med glögg och pepparkakor i paviljongen på gården.

/K
Å

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 045	2 020	2 001	2 001	2 000
Resultat efter avskrivningar	183	81	-518	576	632
Resultat efter finansiella poster	99	-3	-581	498	550
Eget kapital	3 117	3 018	3 021	3 602	3 105
Balansomslutning	8 753	8 609	8 635	9 267	8 800
Soliditet (%)	36	35	35	39	35
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	763	755	748	748	748
Fond för yttre underhåll	1 763	1 595	2 101	1 636	1 223

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	1 595 410	1 153 790	-2 911	3 018 094
Disposition av föregående års resultat:		167 500	-170 411	2 911	0
Årets resultat				98 715	98 715
Belopp vid årets utgång	271 805	1 762 910	983 379	98 715	3 116 809

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	983 379
årets vinst	98 715
	1 082 094

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-145 250
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	365 000
i ny räkning överföres	862 344
	1 082 094

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	2 044 913	2 020 352
Övriga rörelseintäkter	3	7 318	2 524
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 052 231	2 022 876
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-240 135	-147 989
Planerat underhåll	5	-145 250	-157 500
Driftskostnader	6	-784 185	-879 688
Övriga externa kostnader	7	-256 949	-244 949
Personalkostnader	8, 9	-63 649	-167 026
Avskrivningar		-379 237	-344 432
Summa rörelsekostnader		-1 869 405	-1 941 584
Rörelseresultat		182 826	81 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 939	3 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-86 050	-87 653
Summa finansiella poster		-84 111	-84 203
Resultat efter finansiella poster		98 715	-2 911
Resultat före skatt		98 715	-2 911
Årets resultat		98 715	-2 911

u k

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	7 582 763	6 733 601
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	92 048	45 360
Summa materiella anläggningstillgångar		7 674 811	6 778 961
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 675 311	6 779 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	1 032 803	1 787 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 550	41 696
Summa kortfristiga fordringar		1 077 353	1 829 217
Summa omsättningstillgångar		1 077 353	1 829 217
SUMMA TILLGÅNGAR		8 752 664	8 608 678

46/11

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 805	271 805
Fond för yttre underhåll		1 762 910	1 595 410
Summa bundet eget kapital		2 034 715	1 867 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		983 379	1 153 790
Årets resultat		98 715	-2 911
Summa fritt eget kapital		1 082 094	1 150 879
Summa eget kapital		3 116 809	3 018 094
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 107 426	5 194 643
Summa långfristiga skulder		5 107 426	5 194 643
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	58 412	29 607
Leverantörsskulder		199 385	105 412
Skatteskulder		1 946	9 698
Övriga skulder	19	37 535	43 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	231 151	207 739
Summa kortfristiga skulder		528 429	395 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 752 664	8 608 678



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

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 1 377 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 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 896 288	1 877 460
Överlåtelseavgift	3 489	5 690
Pantförskrivningsavgift	1 860	4 081
Hysesintäkter garage, moms	65 757	54 059
Hysesintäkter garage, ej moms	84 595	94 909
Hysesbortfall garage, ej moms	-7 077	-15 847
	2 044 912	2 020 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrningar	6 984	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	332	2 520
Öresavrundning	2	4
	7 318	2 524

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparationer, bostäder	240 135	147 989
	240 135	147 989

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Planerat UH bostäder	145 250	157 500
	145 250	157 500

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	9 959	4 273
Trädgårdsskötsel, grundavtal	1 719	0
Fastighetsskötsel, Grundavtal	71 579	38 814
Serviceavtal	37 413	56 680
Elavgifter för drivkraft och belysning	59 939	74 991
Uppvärmning, fjärrvärme	273 268	278 911
Vatten	114 947	98 651
Sophämtning	79 458	83 016
Fastighetsförsäkringar	26 489	25 718
Kabel-TV	57 090	57 036
Fastighetsskatt	52 324	50 808
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	104 245
Bevakningskostnader	0	865
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	5 680
	784 185	879 688



Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	10 920	9 224
Förbrukningsmaterial	5 549	1 700
Telefon	5 128	4 867
Postbefordran	1 921	1 100
Revisionsarvoden	11 153	7 223
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 018	103 749
Överlåtelseavgift	3 489	6 826
Pantförskrivningsavgift	3 255	3 185
Konsultarvoden	56 313	53 843
Bankkostnader	1 840	1 840
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 092	2 852
Föreningsverksamhet	1 140	310
Medlemsavgift HSB	15 400	15 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 189	11 263
Lämnade bidrag och gåvor	1 262	1 689
Kontorsmateriel och trycksaker	2 583	286
Avyttring av byggnader	14 695	19 592
	256 947	244 949

Not 8 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	0	10 140
Arvode vicevärd	15 000	15 000
Revisorsarvode	2 000	1 215
Löner och arvoden till förtroendevalda	39 805	109 070
Sociala avgifter	6 844	31 601
Totala löner och andra ersättningar och sociala kostnader	63 649	167 026

Not 10 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	1 936	3 450
Skattefria ränteintäkter	3	0
	1 939	3 450

16

Not 11 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankskulder	86 050	87 011
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	610
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	32
	86 050	87 653

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 283 890	10 137 482
Inköp	1 212 520	2 333 756
Utrangeringar	-187 349	-187 349
Mark	183 410	183 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 492 471	12 467 299
Ingående avskrivningar	-5 733 698	-5 572 143
Utrangeringar	172 654	167 754
Årets avskrivningar	-348 663	-329 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 909 707	-5 733 698
Utgående redovisat värde	7 582 764	6 733 601
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	4 641 000
	22 600 000	17 041 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 851	129 851
Inköp	77 262	0
Utrangeringar	-26 033	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 080	129 851
Ingående avskrivningar	-84 491	-69 371
Utrangeringar	26 033	0
Årets avskrivningar	-30 573	-15 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 031	-84 491
Utgående redovisat värde	92 049	45 360



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	2 189	716
Avräkningskonto HSB	1 030 614	1 786 805
	1 032 803	1 787 521

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad försäkring	28 344	26 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 206	15 207
	44 550	41 696

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 805	1 595 410	1 153 790	-2 911	3 018 094
Disposition av föregående års resultat:		167 500	-170 411	2 911	0
Årets resultat				98 715	98 715
Belopp vid årets utgång	271 805	1 762 910	983 379	98 715	3 116 809

Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	58 412	29 607
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 107 426	5 194 643
	5 165 838	5 224 250

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	15 540	18 439
Lagstadgade sociala avgifter	5 575	11 460
Utgående moms	16 420	13 586
	37 535	43 485

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	172 737	144 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 287	55 936
Upplupna räntekostnader	7 127	7 208
	231 151	207 739

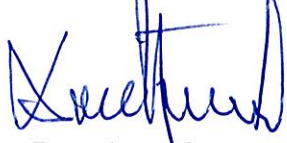
Not Eventualförpliktelser

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

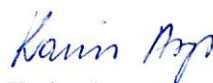
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet (varav i eget förvar)	6 124 000 (0)	6 124 000 (0)
	6 124 000	6 124 000

Landskrona den ²²/₃ 2020



Bernt Aronsson
Ordförande

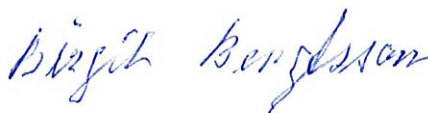


Karin Asp



Marika Andersson

Birgit Bengtsson



Birthe Sparre-Ulrich



Ingmarie Turesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²³/₀₄-2020



Afrodita Cristea
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 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 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. 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.

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 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 revisorssed 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 23/04 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Sagerström
Av föreningen vald revisor

[illegible]

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. Tacks 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