

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Haga

i Påarp



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Haga i Påarp, 716406-8137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ekmållan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Påarp med adress: Flybjärsvägen 122-402.

Inflyttning skedde under år 1979. Föreningen har 140 bostadsrättslägenheter, i småhusform, med en totalyta på 14.665 m², tillhörande garage i separata byggnader, ett stort antal fria parkeringsplatser och 1 kvartershus/kvartersgård. Kvartersgården innehåller vicevärdsexpedition, festlokal med fullt utrustat kök och musikanläggning samt inomhuspool med dusch, bastu och omklädningsrum.

2 rum & kök, 13 st

3 rum & kök, 21 st

4 rum & kök, 106 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt under året av anställda och styrelsen.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Under året har föreningen utfört:
Målning och panelbyte på våra fastigheter

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:
Asfaltering av alla markytor, renovering av plåtkupor
På 1½ plans husen

Ekonomi

Årets resultat

Årets resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 1 064 636 kr vilket kan jämföras med förra året då det var 1 463 696 kr. Största skillnaderna mellan åren är högre kostnader för planerat underhåll, personalkostnader och övriga externa kostnader i form av föreningens 40-års fest, se not 2.

Föreningen har beslutat om höjda avgifter med 0,2% från och med 1 oktober 2020. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2020.
Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Jan-Åke Pettersson, ordförande
Susanne Håkansson, vice ordförande
Christer Tillgren, sekreterare
Conny Stålhammar
Dan Skoogh

Suppleanter: Mirja Löfqvist
Jesper Ljunggren

Revisorer har varit Fredrik Johansson med Hans Malmsten som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Susanne Håkansson.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsåret början var medlemsantalet 217 och vid årets slut 224. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter i samma förening har man ändå bara en rösträtt.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Ett attraktivt yttre.
- Bra miljö för barn.
- Fina grönområden.
- Ständigt kostnadseffektivisera.
- Aktiv och tydlig information till medlemmarna.

Målen ska uppnås genom:

- ett kontinuerligt underhållsarbete,
- försköning av grönområdena,
- att vi ständigt granskar våra leverantörer och optimerar våra avtal, samt granskar våra inköp och att vi jobbar med att hitta lösningar för energibesparing.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	10 235	10 223	10 205	11 145
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 424	1 944	1 424	242
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 065	1 464	1 431	1 028
Soliditet (%)	35%	32%	27%	23%
Årsavgift (kr/kvm)	684	683	682	679
Drift (kr/kvm)	324	320	304	396
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	154	166	-	-
Lån (kr/kvm)	1 663	1 727	1 864	1 990
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 438	12 243	20 287	10 381
Räntekänslighet	2,4%	2,5%	-	-



Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 14 665 kvm.

Föreningen höjde senast sina avgifter med 0,2% den 1 oktober 2019.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 805 200		1 953 350	4 879 713	1 943 787
Disposition enligt stämmobeslut				1 943 787	-1 943 787
Till fond för yttre underhåll			766 000	-766 000	
Från fond för yttre underhåll			-406 470	406 470	
Årets resultat					1 424 166
Vid årets slut	3 805 200		2 312 880	6 463 970	1 424 166

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 424 166	1 943 787
Från fond för yttre underhåll*	406 470	247 909
Till fond för yttre underhåll**	-766 000	-728 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 064 636	1 463 696

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 463 970,00
Årets resultat	1 424 166,36
Balanseras i ny räkning	7 888 136,36

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		10 053 018	10 044 192
Övriga rörelseintäkter		181 988	179 054
Summa rörelsens intäkter		10 235 006	10 223 246
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 754 788	-4 691 044
Planerat underhåll		-406 470	-247 909
Övriga externa kostnader	3	-628 013	-442 410
Personalkostnader och arvoden	4	-1 793 968	-1 633 136
Avskrivningar		-894 931	-897 472
Summa rörelsens kostnader		-8 478 170	-7 911 971
Rörelseresultat		1 756 836	2 311 275
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 375	5 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 045	-372 812
Summa finansiella poster		-332 670	-367 488
Resultat efter finansiella poster		1 424 166	1 943 787
Årets resultat		1 424 166	1 943 787

gB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 422 829	35 204 510
Inventarier, verktyg och installationer	6	135 000	248 250
Summa materiella anläggningstillgångar		34 557 829	35 452 760
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 558 329	35 453 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	112 494	202 301
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 148 851	3 570 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	57 452	58 336
Summa kortfristiga fordringar		5 318 797	3 830 642
Kassa och bank	10	8 908	7 340
Summa omsättningstillgångar		5 327 705	3 837 982
SUMMA TILLGÅNGAR		39 886 034	39 291 242

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 805 200	3 805 200
Fond för yttre underhåll		2 312 880	1 953 350
Summa bundet eget kapital		6 118 080	5 758 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 463 970	4 879 713
Årets resultat		1 424 166	1 943 787
Summa fritt eget kapital		7 888 136	6 823 500
Summa eget kapital		14 006 216	12 582 050
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 196 746	14 443 841
Summa långfristiga skulder		19 196 746	14 443 841
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 188 367	10 885 272
Leverantörsskulder		281 636	232 462
Aktuella skatteskulder		14 607	42 930
Övriga skulder	12	153 410	115 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 045 052	989 542
Summa kortfristiga skulder		6 683 072	12 265 351
Summa skulder		25 879 818	26 709 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 886 034	39 291 242

CP

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,60%
- Inventarier, verktyg och installationer	3 och 5 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningens underskott uppgår till 37 635 691 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyseras föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.



Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 045 118	10 031 542
Hyror	7 900	12 650
	<u>10 053 018</u>	<u>10 044 192</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	8 438	9 693
Övriga intäkter	172 750	169 361
	<u>181 188</u>	<u>179 054</u>
Summa	10 234 206	10 223 246

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	181 900	175 555
Uppvärmning	1 590 308	1 809 626
Vatten	483 745	448 036
Renhållning	278 225	258 243
Löpande underhåll	858 697	706 928
Fastighetsservice	49 293	33 897
Fastighetsförsäkring	173 412	165 855
Kommunikation	206 171	205 672
Fastighetsavgift/-skatt	589 200	589 200
Uttagsskatt	343 837	298 032
Summa	4 754 788	4 691 044

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Fastighetsavgift och -skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift/skatt	589 200	589 200
Summa	589 200	589 200

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på småhus är 0,75% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2020 på 8 349 kr per lägenhet. För Brf Haga beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	5 000	1 600
Kontorsmaterial	4 935	15 397
Förvaltningskostnader	257 143	310 741
Lagsökningskostnader	47	10 468
Advokatkostnader	7 000	13 538
Arvode extern revisor	12 500	11 838
Medlemsverksamhet	341 388	78 828
Summa	628 013	442 410



Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	1 229 445	1 077 184
Styrelsearvode	159 220	156 000
Ersättning utöver styrelsearvode	34 080	50 496
Föreningsvald revisor	3 500	4 500
Förändring semesterlöneskuld	22 850	-2 723
Sociala kostnader	344 873	347 679
Summa	1 793 968	1 633 136
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>50 927</i>	<i>50 319</i>

Medelantalet anställda

4

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	48 797 392	48 797 392
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	48 797 392	48 797 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 586 882	-15 805 201
Årets avskrivningar	-781 681	-781 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 368 563	-16 586 882
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 994 000	2 994 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 994 000	2 994 000
Utgående redovisat värde	34 422 829	35 204 510
varav byggnader	31 428 829	32 210 510
varav mark	2 994 000	2 994 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	56 440 000	22 120 000	78 560 000
Summa	56 440 000	22 120 000	78 560 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 229 259	1 229 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 229 259	1 229 259
Ingående ackumulerade avskrivningar	-981 009	-865 218
Årets avskrivningar	-113 250	-115 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 094 259	-981 009
Utgående redovisat värde	135 000	248 250

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	112 494	202 301
Summa	112 494	202 301

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta HSB avräkning	-	3 642
Fastighetsförsäkring	57 452	54 694
Summa	57 452	58 336

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	325	325
Swedbank	8 583	7 015
Summa	8 908	7 340

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,01%	2024-12-01	2024-12-01	3 564 933	3 764 933
Stadshypotek	0,98%	2025-06-01	2025-06-01	2 561 339	-
Stadshypotek	0,79%	2025-06-30	2025-06-30	3 815 000	3 895 000
Stadshypotek	1,48%	2021-06-01	2021-06-01	4 364 367	4 484 367
Stadshypotek	1,40%	2023-09-01	2023-09-01	1 969 988	2 029 988
Swedbank Hypotek	0,976%	Rörligt	Rörligt	-	2 741 339
Stadshypotek	1,14%	2021-10-30	2021-10-30	2 240 562	2 360 562
Stadshypotek	1,42%	2022-09-01	2022-09-01	5 868 924	6 052 924
Summa				24 385 113	25 329 113
varav kortfristig del				5 188 367	10 885 272
varav långfristig del				19 196 746	14 443 841

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Enligt rekommendationer från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska även den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 19 165 113 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	41 516 000	41 516 000
Varav i eget förvar	-12 411 500	-354 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	29 104 500	41 162 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	20 340	16 931
Summa	20 340	16 931

Not 12 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	70 126	63 405
Moms	83 284	51 740
Summa	153 410	115 145

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	785 716	758 595
Räntekostnader lån	49 822	52 125
Arvode BoRevision	12 500	11 838
Semesterlöneskuld och RFV	197 014	166 984
Summa	1 045 052	989 542



Underskrifter

Påarp, 21-01-2021.



Jan-Åke Pettersson



Susanne Håkansson



Christer Tillgren

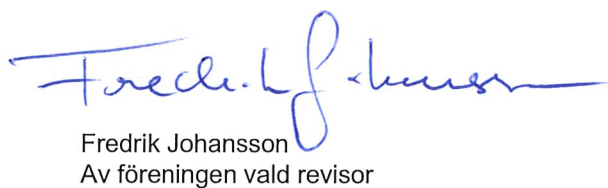


Dan Skoogh



Conny Stålhammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 25-1-2021



Fredrik Johansson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haga i Påarp, org.nr. 716406-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haga i Påarp för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 augusti 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 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 Haga i Påarp för räkenskapsåret 20190901-20200831 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, medelförvaltningen 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.

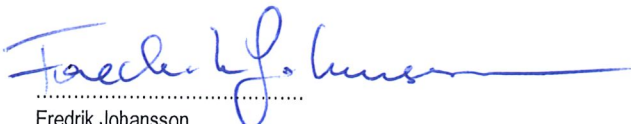
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Påarp den 25 / 1 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Johansson
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.

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.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne