

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Brunnsparken

i Helsingborg



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 ansvarar 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 Brunnsparken i Helsingborg, 716406-8533 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1978. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheten Musikanten 83 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen inom stadsdelen Ramlösa i Helsingborgs stad. Inflyttning skedde under år 1984-1987.

Föreningen har 284 bostadsrättslägenheter varav 213 i radhusform och resterande i flerfamiljshus i form av terrasshus. Lägenheterna har en totalyta på 26 420 m². Föreningen har också 10 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 1 974,5 m². Av dessa hyr Helsingborgs stad 1 935 m² som används till förskole- och skolverksamhet.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	47 st
3 rum & kök,	78 st
4 rum & kök,	150 st
5 rum & kök,	3 st
6 rum & kök,	6 st

I Kvartersgården finns områdeskontoret, sporthall och festsal, samt i källaren hobbyutrymmen och driftslokaler. Föreningen har också en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för besökanden.

Föreningen har 108 garage, 24 carportar och 171 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning gjordes i samband med uppdatering av underhållsplan 2020-02-24 av underhållsplanerare på HSB Skåne, föreningens förvaltare och delar av styrelsen.

Följande större underhållsåtgärder/investeringar har utförts under året:

- Takomläggning på HA 1-7 samt 17-19, projektet avslutas 2021.
- Målning av radhus och staket samt utbyte av rötskadat virke, projektet avslutas 2021.
- Renovering av tvättstugorna.
- Ventilationsprojektet är till stora delar klart. Utredning pågår dock för att åtgärda vissa brister.

Underhållsåtgärder för föreningens fastigheter kommer med viss periodicitet, vilket innebär att t ex målning ungefär sker vart 10:e år, fönsterbyte ungefär vart 30:e år etc. Det normala slitaget sker däremot löpande, varje dag. Alla som är med och försliter på fastigheten, ska betala för detta slitage trots att inte själva underhållsåtgärden kommer att ske förrän senare. Detta sker genom att den beräknade kostnaden för fastighetens underhåll under en längre period fördelas ut med en del per år.

Föreningens underhållskostnader baseras på en 60-årig underhållsplan. De beräknade kostnaderna under dessa 60 år fördelas jämt över åren och sätts för varje år upp som reservation för yttre underhåll. Vissa år använder föreningen mindre än vad som är avsatt för året och då ökar reserven, andra år ska man göra större åtgärder och då minskar reserven.

Vilka underhållsåtgärder/investeringar planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Byte av lyktstolpar på hela området.
- Renovering av trapphus i höghusen.
- Renovering/byte av hissar.
- Fönsterbyte och takbyte.
- OVK, (obligatorisk ventilationskontroll).

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 6 986 779 kr att jämföra med föregående år då resultatet var 5 857 113 kr.

Nedlagda kostnader för ventilationsombyggnad uppgår till ca 14,4 Mkr. Kostnaderna finns redovisade i balansräkningen under posten pågående nyanläggningar. Avskrivningstid för investeringen är beräknad till ca 30 år och avskrivningskostnader kommer belasta resultatet år 2021. Nedlagda kostnader för takombyggnad uppgår till ca 6,8 Mkr. Detta projekt finns också redovisat som pågående nyanläggningar och kommer avslutas 2021.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med i genomsnitt 1 % från 1 oktober 2020.

Förväntad framtida utveckling:

Styrelsen har som ambition att driva föreningens utveckling på ett nyfiskt och engagerande sätt. Ökat engagemang, delaktighet och kommunikation ska uppnås. Ny teknik och tjänster som gagnar föreningens ekonomi, försörjning och service till boende ska undersökas och om möjligt provas. Styrelsen vill också öka variationen på medlemsaktiviteterna och tillföra t.ex. arbetshelgerna ett mervärde, samt att undersöka möjligheterna till ytterligare medlemsförmåner och aktiviteter. *ke*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-12.

Extrastämma har hållits 2019-11-12 med anledning att välja in ny ledamot i styrelsen, ny ledamot i valberedningen och antagande av nya stadgar beslut 2.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Christian Sterner, ordförande

Nina Spégel

Gabriel Lassen

Greger Johansson

Gunilla Andersson, studieorganisatör

Roger Bang

Tove Sjöberg

Revisorer har varit Ingrid Hedin och som suppleant Louise Magnusson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare från HSB NV Skåne är Anders Modig.

Anställda

Föreningens snickare har blivit uppsagd på grund av arbetsbrist. Anställningen upphör 2020-09-25 och i och med detta har föreningen inte längre någon anställd personal.

Information och aktiviteter:

Vi har hållit ett antal kurser för medlemmarna fram till mars månad då dessa stängdes ner pga Corona. Nyhetsbrev har skickats ut vid behov. Informationen ges även ut via hemsida och facebookgrupp.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Vision

HSB Brf Brunnsparken skall ha en central roll bland attraktiva bostadsområden i Helsingborg. God naturmiljö, barnvänlighet, goda kommunikationer och närhet är viktiga ledord för föreningens verksamhet.

Ekonomi

Styrelsen skall på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Information om föreningens ekonomiska status skall vara lättillgänglig för såväl medlemmar som eventuella blivande medlemmar. Styrelsens ekonomiska planering skall vara långsiktigt sund med reserveringar till yttre underhåll i den takt fastigheterna förslits.

Information

Kontakter mellan medlemmarna och föreningens ledning skall vara okomplicerad och så nära som möjligt. Föreningen har en hemsida. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits, ca 12 % (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 22 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 415 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	25 956	25 792	25 476	25 209
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 987	5 857	4 606	4 228
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	7 121	6 556	6 723	5 382
Soliditet (%)	31 %	29 %	26 %	24 %
Årsavgift (kr/kvm)	811	803	795	787
Drift (kr/kvm)	359	365	339	354
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	118	125		
Lån (kr/kvm)	4 491	4 504	4 604	4 707
Räntekänslighet*** %	5,9 %	6 %		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 160	17 581	16 579	15 526

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 28 395 kvm.

Genomsnittligt överlåtelsevärde för HSB:s bostadsrättsföreningar i Helsingborg är för 2020, 19 003 kr/kvm motsvarande siffra var år 2019, 17 228 kr/kvm.

***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 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser*	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 542 733	5 609 173	8 480 261	28 765 803	5 857 113
Disposition enligt stämmobeslut				5 857 113	-5 857 113
Till fond för yttre underhåll			2 250 000	-2 250 000	
Från fond för yttre underhåll			-2 383 791	2 383 790	
Årets resultat					6 986 779
Vid årets slut	5 542 733	5 609 173	8 346 470	34 756 706	6 986 779

*8 st bostadsrättsradhus är uthyrda till skola och förskola och redovisas som ej upplåtna bostadsrätter i posten insatser. *ic*

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	6 986 779	5 857 113
Från fond för yttre underhåll*	2 383 791	2 474 052
lanspråktagande av fond för yttre underhåll som avser: anställdas arbete med planerat underhåll	-	425 000
Till fond för yttre underhåll**	-2 250 000	-2 200 000
Resultat efter disposition av underhåll	7 120 570	6 556 165

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	34 756 706,00
Årets resultat	6 986 778,94
Balanseras i ny räkning	41 743 484,94

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *kl*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		25 956 044	25 791 838
Övriga rörelseintäkter		720 955	160 378
Summa rörelsens intäkter		26 676 999	25 952 216
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-10 185 798	-10 368 532
Planerat underhåll		-2 383 791	-2 474 052
Övriga externa kostnader	3	-892 884	-722 362
Personalkostnader och arvoden	4	-718 847	-891 369
Avskrivningar		-3 791 894	-3 794 058
Summa rörelsens kostnader		-17 973 214	-18 250 373
Rörelseresultat		8 703 785	7 701 843
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 892	20 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 720 898	-1 864 857
Summa finansiella poster		-1 717 006	-1 844 730
Resultat efter finansiella poster		6 986 779	5 857 113
Årets resultat		6 986 779	5 857 113

ll

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	163 212 554	166 999 968
Pågående nyanläggningar	6	25 519 505	13 990 420
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	4 481
Summa materiella anläggningstillgångar		188 732 059	180 994 869
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		188 732 559	180 995 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		673	153 228
Övriga fordringar		589 563	520 811
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 788 805	5 380 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 799 034	120 080
Summa kortfristiga fordringar		7 178 075	6 174 432
<i>Kassa och bank</i>		64 650	50 488
Summa omsättningstillgångar		7 242 725	6 224 920
SUMMA TILLGÅNGAR		195 975 284	187 220 289

16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 665 746	5 665 746
Upplåtelseavgifter		5 609 173	5 609 173
Fond för yttre underhåll		8 346 470	8 480 260
Ej upplåtna bostadsrätter		-123 013	-123 013
Summa bundet eget kapital		19 498 376	19 632 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		34 756 706	28 765 802
Årets resultat		6 986 779	5 857 113
Summa fritt eget kapital		41 743 485	34 622 915
Summa eget kapital		61 241 861	54 255 081
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	79 378 191	94 504 214
Summa långfristiga skulder		79 378 191	94 504 214
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	48 133 178	33 395 487
Leverantörsskulder		4 581 610	2 393 745
Aktuella skatteskulder		186 836	239 706
Övriga skulder		39 831	58 798
Fond för inre underhåll		-	70 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 413 777	2 302 612
Summa kortfristiga skulder		55 355 232	38 460 994
Summa skulder		134 733 423	132 965 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 975 284	187 220 289

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 986 779	5 857 113
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	3 791 895	3 794 057
	<u>10 778 674</u>	<u>9 651 170</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 778 674	9 651 170
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 595 151	-314 431
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 156 547	1 491 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 340 070	10 828 334
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet,	-11 529 085	-13 165 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 529 085	-13 165 801
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-388 332	-3 165 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-388 332	-3 165 832
Årets kassaflöde	-577 347	-5 503 299
Likvida medel vid årets början	5 430 801	10 934 100
Likvida medel vid årets slut	4 853 454	5 430 801

AL

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 114 771 251 kr.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar 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	21 425 296	21 214 480
Hyror	4 466 920	4 513 530
Ersättning från hyresgäst	63 828	63 828
	<u>25 956 044</u>	<u>25 791 838</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter, Telia Sonera	30 500	30 000
Övriga intäkter	690 455	130 378
	<u>720 955</u>	<u>160 378</u>
Summa	26 676 999	25 952 216

I posten hyror ingår bl.a. intäkter från skola, dagis och övrig hyresverksamhet. Övrig hyresverksamhet är hyra för exempelvis övernattningslägenhet, gymnastiksal och festsal.

Ersättning från hyresgäst avser ventilation som är installerat och som kommunen betalar enligt upplagd plan.

Övriga intäkter avser främst ersättningar från försäkringsbolag.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	360 131	469 604
Uppvärmning	2 145 835	2 292 332
Vatten	850 706	778 022
Renhållning	556 836	537 375
Löpande underhåll	2 191 870	2 262 289
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	1 768 257	1 688 039
Fastighetsförsäkring	347 459	332 894
Kommunikation	114 139	121 242
Fastighetsavgift/-skatt	1 732 555	1 726 165
Uttagsskatt	118 010	160 570
Summa	10 185 798	10 368 532

El och uppvärmning avser fg år 13 månader.

16

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Taxi, parkering	-	2 471
Kreditupplysning	10 475	7 600
Kontorsmaterial	15 132	32 184
Förvaltningskostnader	495 776	443 657
Juristkostnader	191 478	100 016
Arvode extern revisor	24 742	22 061
Medlemsavgifter/föreningsverksamhet	155 281	114 373
Summa	892 884	722 362

I Posten förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ service, kostnader styrelsemöte/stämma och diverse förvaltningskostnader (här ingår en styrelsemiddag). Medlemsavgiften till HSB 2019 är lägre efter ett stämmobeslut i HSB NV Skåne.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	375 213	511 683
Styrelse	158 030	132 974
Ersättning utöver styrelsearbete	7 400	9 100
Föreningsvald revisor	12 493	11 500
Övriga arvoden	6 000	6 000
Förändring semesterlöneskuld	-14 724	-866
Sociala kostnader	174 435	220 978
Summa	718 847	891 369
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>23 272</i>	<i>17 667</i>

Enligt stämmobeslut är årsarvodet 2,7 inkomstbasbelopp som ställs till styrelsens förfogande och 0,2 inkomstbasbelopp till revisorn.

För arbete utöver styrelsearbetet kan ledamot erhålla ersättning med max 200 kr per timma.

Valberedningen erhåller 2 000 kr per person och år.

Medelantalet anställda

Under räkenskapsåret har föreningen haft en heltidsanställd snickare.

Ansvarsförbindelser

Fastigo	8 545	8 950
Summa	8 545	8 950

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 836 253	190 836 253
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 836 253	190 836 253
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 783 285	-28 995 871
Årets avskrivningar	-3 787 414	-3 787 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 570 699	-32 783 285
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående redovisat värde	163 212 554	166 999 968
varav byggnader	154 265 554	158 052 968
varav mark	8 947 000	8 947 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	135 905 000	75 384 000	211 289 000
Hyreshus bostäder	44 200 000	15 239 000	59 439 000
Hyreshus lokaler	2 522 000	2 275 000	4 797 000
Summa	182 627 000	92 898 000	275 525 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	13 990 420	824 619
Årets anskaffningar, tak	4 874 092	1 129 542
Årets anskaffningar, målning	3 122 418	-
Årets anskaffningar, ventilation	2 374 442	12 036 259
Årets anskaffningar, renovering skolan	1 143 999	-
Årets anskaffningar, fönsterbyte	14 134	-
Vid årets slut	25 519 505	13 990 420

Tak, ventilation, renovering skola och målning kommer avslutas under räkenskapsåret 2021. 

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 104 651	-1 098 006
Årets avskrivningar	-4 480	-6 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 109 131	-1 104 650
Utgående redovisat värde	-	4 481

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	3,17 %	2020-01-24	2020-01-24	-	4 664 591
Swedbank Hypotek	1,72 %	2024-11-25	2024-11-25	8 345 375	8 645 375
Swedbank Hypotek	1,39 %	2021-01-25	2021-01-25	8 006 875	8 406 875
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	2024-03-01	8 985 748	9 185 748
Stadshypotek	1,41 %	2021-03-01	2021-03-01	7 732 500	8 132 500
Stadshypotek	1,12 %	2028-06-01	2028-06-01	12 729 631	12 989 631
Stadshypotek	1,45 %	2022-04-30	2022-04-30	28 986 000	29 046 000
Stadshypotek	1,07 %	2021-06-01	2021-06-01	10 123 370	10 443 370
Stadshypotek	0,67 %	2020-09-25	2020-09-25	13 790 000	14 230 000
Stadshypotek	1,58 %	2023-03-01	2023-03-01	17 486 846	18 286 846
Stadshypotek	0,50 %	2021-09-01	2021-09-01	3 810 433	3 868 765
Stadshypotek	0,55 %	2020-09-30	2020-09-30	3 000 000	-
Stadshypotek	1,08 %	2025-01-30	2025-01-30	4 514 591	-
Summa				127 511 369	127 899 701
varav kortfristig del				48 133 178	33 395 487
varav långfristig del				79 378 191	94 504 214

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld. Beräknad skuld inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 111 Mkr. Hänsyn är ej tagen till eventuella nya lån för kommande projekt.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	166 446 000	166 446 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	166 446 000	166 446 000

Underskrifter

Helsingborg, 20 - 12 - 29.



Christian Sterner



Nina Spégel



Gabriel Lassen



Greger Johansson



Gunilla Andersson



Roger Bang



Tove Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/01-2021



Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg, org.nr. 716406-8533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 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.

Helsingborg den 11 / 01-2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey 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 översiktsbild 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne