

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Odensjögården

i Röstånga



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 Odensjögården i Röstånga, 744000-0458 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1959.

Föreningen har sitt säte i Svalövs kommun och äger fastigheten Röstånga 18:7 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Röstånga med adress: Odensjögården, Marieholmsvägen 16 A-E.

Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1761 m² samt hyreslokaler om 514 m². Föreningen har 4 garage och 11 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 6 st
- 2 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 12 st

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Våran vicevärd har varit oss behjälpta i drygt 10 år. Fastighetens goda status beror mycket på hans goda idéer. De senaste 10 åren har följande investeringar /underhållsåtgärder utförts.

- 2017 Solcellsanläggning och asfaltering
- 2016 Nya maskiner i tvättstugan.
- 2015 Byte till säkerhetsdörrar.
- 2014 Installation av fiberkabel.
- 2013 Byte av garageportar.
- 2012 Nybyggd uteplats.
- 2011 Miljöhus.
- 2010-2013 Fönsterbyte.
- 2009 Byte av värmesystem från olja till bergvärme.
- 2008 Stambyte, badrumsrenovering och energideklARATION.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har skett av föreningens vicevärd Hans Persson hösten 2019. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har inköp skett av två stycken bostadsrättslokaler. Dessa är ombildade under året till hyreslokaler. Hyresavtal med Svalövs kommun är upprättat och gäller från 1 januari 2020.

En lokal har renoverats. Kostnaderna för detta finns redovisade som pågående nyanläggning. Arbetet slutförs våren 2020.

Vilka underhållsåtgärder planeras de kommande åren:

- Vi tittar på att hitta en lösning på bilparkeringsproblemen. 

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 17 298 kr. Förra året var resultatet 418 806 kr.

Under året har föreningen köpt två bostadsrättslokaler som är omgjorda till hyreslokaler. Kostnaden finns under externa kostnader. Se not 3.

Vid årets ingång hade föreningen 1 121 378 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 1 290 734 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019.

Extrastämma har hållits den 30 september med anledning av att två bostadsrättslokaler har gjorts om till hyreslokaler.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ingvar Nilsson, ordförande

Bengt Rudvall

Kristofer Jönsson

Anette Andersson

Morgan Svensson

Suppleanter:

Marina Dolgova

Kent Nilsson

Revisorer har varit Barbro Johansson och revisorsuppleant Pauline Ekdahl vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Hans Persson har varit vicevärd.

Information och medlemsaktiviteter:

-Infoblad i november angående avgiftshöjning med 2 % från 1 januari 2020.

Föreningsmål:

Att vara en bra fastighetsägare genom att arbeta för ett säkert boende och vara lyhörd gentemot de boende och deras intressen. //

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt (lägenheter) överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 8 överlåtelse. Vid räkenskapsårets slut 2019-12-31 var medlemsantalet 36 st. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 355	1 409	1 531	1 422
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	419	365	258
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-59	337	342	233
Soliditet (%)	47	46	40	37
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	594	594	594	610
Drift (kr/kvm)	228	180	228	207
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	141	125		
Lån (kr/kvm)	1 963	2 145	2 455	2 585
Räntekänslighet* %	4,3 %	4,5 %		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)		4 926		3 022

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

*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 %

Not Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	54 570		1 888 421	1 864 062	418 806
Disposition enligt stämmobeslut				418 806	-418 806
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-23 275	23 275	
Årets resultat					17 298
Vid årets slut	54 570		1 965 146	2 206 143	17 298

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	17 298	418 806
Från fond för yttre underhåll*	23 275	18 250
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	-59 427	337 056

* 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	2 206 143,00
Årets resultat	17 297,77
Balanseras i ny räkning	2 223 440,77

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		1 354 584	1 409 449
Övriga rörelseintäkter		-	16 400
Summa rörelsens intäkter		1 354 584	1 425 849
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-519 324	-395 687
Planerat underhåll		-23 275	-18 250
Övriga externa kostnader	3	-354 790	-135 849
Personalkostnader och arvoden	4	-166 369	-173 264
Avskrivningar		-217 451	-225 526
Summa rörelsens kostnader		-1 281 209	-948 576
Rörelseresultat		73 375	477 273
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 020	2 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 097	-60 695
Summa finansiella poster		-56 077	-58 467
Resultat efter finansiella poster		17 298	418 806
Årets resultat		17 298	418 806

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 612 417	7 829 868
Pågående nyanläggningar		110 104	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 722 521	7 829 868
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 723 021	7 830 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 000	3 967
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 290 734	1 121 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 415	133 113
Summa kortfristiga fordringar		1 322 149	1 258 458
<i>Kassa och bank</i>	7	5 785	15 985
Summa omsättningstillgångar		1 327 934	1 274 443
SUMMA TILLGÅNGAR		9 050 955	9 104 811

kl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 570	54 570
Fond för yttre underhåll		1 965 146	1 888 421
Summa bundet eget kapital		2 019 716	1 942 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 206 143	1 864 062
Årets resultat		17 298	418 806
Summa fritt eget kapital		2 223 441	2 282 868
Summa eget kapital		4 243 157	4 225 859
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 625 000	4 467 000
Summa långfristiga skulder		2 625 000	4 467 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 842 000	244 000
Leverantörsskulder		157 963	31 534
Aktuella skatteskulder		8 802	866
Övriga skulder		4 167	4 540
Fond för inre underhåll		23 377	23 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 489	107 635
Summa kortfristiga skulder		2 182 798	411 952
Summa skulder		4 807 798	4 878 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 050 955	9 104 811

AL

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader

%

1,9

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 på basis av 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, t ex avkastning på en del placeringar.

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 046 808	1 046 808
Årsavgifter lokaler	169 632	169 632
Avgiftsbortfall	-57 924	-
Hyror	196 068	193 009
	1 354 584	1 409 449
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	-	1 137
Övriga intäkter	-	15 263
	-	16 400
Summa	1 354 584	1 425 849

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	184 439	152 451
Vatten	136 663	126 042
Renhållning	35 820	35 304
Löpande underhåll	95 422	21 373
Fastighetsservice	4 519	7 541
Fastighetsförsäkring	22 271	21 836
Fastighetsavgift	40 190	31 140
Summa	519 324	395 687

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kreditupplysning	-	1 200
Förvaltningskostnader	334 475	97 646
Lagsökningskostnader	1 230	8 923
Arvode extern revisor	9 416	9 137
Medlemsverksamhet	9 669	18 943
Summa	354 790	135 849

Under posten förvaltningskostnader finns kostnader av köp för bostadsrättslokaler om 200 000 kr. 

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön	39 052	46 229
Styrelsearvoden	15 900	10 350
Vicevärdsarvoden	80 004	80 004
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Förändring semesterlöneskuld	146	2 785
Sociala kostnader	28 767	31 396
Summa	166 369	173 264
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 863</i>	<i>1 926</i>

Föreningen har haft en deltidsanställd städerska.

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Fastigo	685	617
Summa	685	617

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 481 863	11 136 233
Årets investeringar, solcellsanläggning	-	345 630
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 481 863	11 481 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 675 995	-3 450 469
Årets avskrivningar	-217 451	-225 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 893 446	-3 675 995
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	24 000	24 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	24 000	24 000
Utgående redovisat värde	7 612 417	7 829 868
varav byggnader	7 588 417	7 805 868
varav mark	24 000	24 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	7 200 000	2 090 000	9 290 000
Hyreshus lokaler	1 071 000	161 000	1 232 000
Summa	8 271 000	2 251 000	10 522 000

Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	454 244
Årets anskaffningar, ombyggnad lokal	110 104	-
Bidrag solceller	-	-108 614
Överfört till byggnader	-	-345 630
Vid årets slut	110 104	-

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	5 785	15 985
Summa	5 785	15 985

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,07	2019-03-28	2019-03-28	-	1 780 000
Swedbank Hypotek	1,14	2019-06-19	2019-06-19	-	701 000
Stadshypotek AB	1,49	2022-03-20	2022-03-20	2 110 000	2 230 000
Stadshypotek AB	0,95	2021-06-30	2021-06-30	657 000	-
Stadshypotek AB	0,95	2020-03-30	2020-03-30	1 700 000	-
Summa				4 467 000	4 711 000
varav kortfristig del				1 842 000	244 000
varav långfristig del				2 625 000	4 467 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 3,2 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

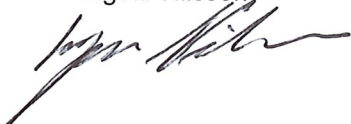
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 367 500	8 367 500
Varav obelånade	-1 067 500	-1 067 500
Summa	7 300 000	7 300 000

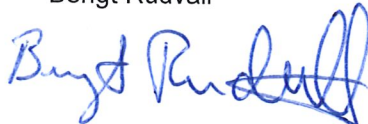
Underskrifter

Röstånga, 2020-05-07.

Ingvar Nilsson



Bengt Rudvall



Kristofer Jönsson



Anette Andersson



Morgan Svensson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20.



Av föreningen vald revisor
Barbro Johansson



Alrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Odensjögården i Röstånga, org.nr. 744000-0458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odensjögården i Röstånga 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. 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 Odensjögården i Röstånga 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 stadgar.

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, beslutunderlag, 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.

Röstånga den 20/05 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro 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 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