



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BYGÅRDEN

Styrelsen för HSB Brf Bygården i Svalöv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1991.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Norra Svalöv 16:27 med adress Majorsgatan 1-69, vilken innehåller 34 lägenheter med en total yta av 3 204 kvm. Föreningen har även en kvarterslokal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg, det får tecknas av respektive bostadsrättshavare.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019 med 16 medlemmar närvarande.

Styrelsens sammansättning under året:

		Vald år
Ordförande	Sven-Åke Nilsson	2018
Vice ordförande	Charlotte Andersson	2018
Sekreterare	Maria Svensson	2019
Ledamot, v sekreterare	Elisabeth Andersson	2018
Ledamot	Lars-Göran Olofsson	2019
Ledamot	Khristian Zamora	2019
Suppleant	Jadwiga Wojcik	2019
Utsedd av HSB	Rene Andersen	2019

I tur att väljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Sven-Åke Nilsson, v ordförande Charlotte Andersson, fyllnadsval 1 år för sekreterare Maria Svensson(flyttat), ledamot Elisabeth Andersson, ledamot Khristian Zamora samt suppleant Jadwiga Wojcik.

Firmatecknare har varit Sven-Åke Nilsson, Charlotte Andersson, Elisabeth Andersson och Maria Svensson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 sammanträden (inkluderat konstituerings-sammanträde).

Medlemsmöte hölls den 22 oktober 2019 där bl.a. insatsledare Jonny Örn från Räddningstjänsten informerade om brandförebyggande åtgärder i hemmen samt att Energideklaration ska utföras våren 2020. *K*

Revisor har under året varit Michael Thuveesson med Mariah Menendez som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har bestått av Rolf Nilsson, sammankallande, och Tore Nilsson.

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit ordinarie Sven-Åke Nilsson med Charlotte Andersson som suppleant.

Under året har föreningen fortsatt haft avtal med AB Lawe's Fastighetsservice, S Sandby, att sköta fastighetsunderhållet i ytermiljö.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 15 000 kronor. Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 33 960 kronor. Körersättning har under året betalats ut med 2 376 kronor.

Föreningen har sitt säte i Svalöv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Investering av nya ytterdörrar av märker NorDan, i samtliga lägenheter, har gjorts till en summa av 930 000 kronor.
- Fortsatta reparationer av lägenhetsförråd har utförts till en kostnad av 608 000 kronor.
- Ny verkstadsdörr har satts in för 30 000 kronor.
- Plåtning av vindskenor har gjorts på 10 lägenheter till en kostnad av 77 500 kronor.

Underhåll

Stadgeenlig besiktning av fastigheten har gjorts i juni månad med uppföljning i början av oktober månad. Besiktningsrapport med förslag på åtgärder har lämnats till varje bostadsrättshavare, där förutom underhåll av staket etc., skötseln av trädgårdar även har noterats.

Detta år har även kontroller av avlopp, elarbeten och värmepannor gjorts inomhus.

De flesta brister som noterades vid fastighetsbesiktningen, och som var föreningens ansvar, har åtgärdats under sommar och höst 2019 av föreningens vicevärdar, med vissa undantag.

Vi har en pågående reklamation för tre förråd som gjorts avseende färgsläpp i Fibercement-panel Cedral Clic. Denna reklamation kommer att åtgärdas våren 2020.

Förrådsdörrar har bytts där behov fanns.

Det har gjorts några badrumsrenoveringar(bostadsrättshavarens ansvar) under året och där föreningen bekostat byte av golvbrunnar.

Vårt serviceavtal med Lindsells AB beträffande ventilationen i lägenheterna, har fortlöpt och fortsätter 2020.

Framtida underhåll

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen hösten 2019. Inga större underhållsåtgärder är i sikte de närmaste 2-3 åren.

Renoveringen av lägenhetsförråden fortsätter 2020-2022.

Årets fastighetsbesiktning planeras att utföras under juni månad. *fl*

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2% under år 2019 och uppgick till i genomsnitt 750 kr/kvm bostadslägenhetsyta. För 2020 har styrelsen tagit beslut om att behålla årsavgifterna oförändrade.

För hyra av parkeringsplatser gäller fortsatt en månadsavgift om kr 100:- per plats. Alla tillgängliga platser, 28 st, är uthyrda 2019-12-31.

För att stärka likviditeten, i samband med investeringen i nya ytterdörrar, har ett kortfristigt banklån, 5 år, tagits på 1 000 000 kr till fördelaktig ränta. Dessutom har 2 gamla lån på sammanlagt 3 500 000 kr skrivits om till en fast låg ränta 10 år framåt.

Föreningens totala banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 806 561 kronor.

Under året har föreningen amorterat 438 732 kronor.

Medlemsinformation

Årsstämma hölls den 27 maj med 16 medlemmar närvarande. Medlemsmöte hölls den 22 oktober med kort informationsmöte därefter.

Skriftlig information från styrelsen har delats ut till medlemmarna 6 gånger under året. Under året har det fortsatt varit möjligt för medlemmarna att ta del av information under HSB:s webbtjänst Portalen.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52, varav 35 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Övrigt

Ny Energideklaration för fastigheten kommer att göras våren 2020.

Parkeringsförbud har införts inom bostadsområdet.

Ett 3-årigt hyresavtal för en s.k. Smartbox har tecknats med Anticimex, gällande skadedjur.

Styrelsen har tagit beslut om att uppdatera Administrationsavtalet med HSB. //

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 459	2 393	2 374	2 368	2 363
Resultat efter avskrivningar	94	-299	490	448	1 030
Årets resultat	-47	-439	338	253	804
Eget kapital	6 134	6 181	6 620	6 282	6 029
Balansomslutning	16 179	15 810	16 400	17 153	16 500
Soliditet (%)	38	39	40	37	37
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	750	737	737	737	737
Fond för yttre underhåll	3 027	3 502	3 377	2 976	2 474

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Ingår vatten och renhållning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 525 979	3 502 066	-407 928	-438 833	6 181 284
Disposition					
enligt stämmobeslut		-475 357	36 523	438 833	-1
Årets resultat				-47 138	-47 138
Belopp vid årets utgång	3 525 979	3 026 709	-371 405	-47 138	6 134 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-371 405
årets förlust	-47 138
	-418 543

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	346 000
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-697 018
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	154 000
i ny räkning överföres	-221 525
	-418 543

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 459 169	2 392 876
Övriga intäkter	3	16 209	7 165
		2 475 378	2 400 041
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-112 260	-175 429
Planerat underhåll	5	-697 018	-975 357
Driftskostnader	6	-672 709	-687 079
Övriga kostnader	7	-271 563	-263 629
Personalkostnader	8	-61 951	-54 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566 044	-542 771
		-2 381 545	-2 698 542
Rörelseresultat		93 833	-298 501
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 540	1 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-142 511	-142 114
		-140 971	-140 332
Resultat efter finansiella poster		-47 138	-438 833
Resultat före skatt		-47 138	-438 833
Årets resultat		-47 138	-438 833 //

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 660 095	14 157 641
Maskiner och inventarier	12	137 552	275 104
Pågående ny- till- och ombyggnad	13	0	17 344
Summa materiella anläggningstillgångar		14 797 647	14 450 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 798 147	14 450 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		4 066	4 063
Avräkningskonto HSB		1 318 943	1 185 064
Kundfordringar		15 613	2 426
Övriga fordringar	15	17 503	89 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	24 500	78 132
Summa kortfristiga fordringar		1 380 625	1 359 319
Summa omsättningstillgångar		1 380 625	1 359 319
SUMMA TILLGÅNGAR		16 178 772	15 809 908 //

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 525 979	3 525 979
Fond för yttre underhåll		3 026 709	3 502 066
Summa bundet eget kapital		6 552 688	7 028 045
<i>Ansamlad Förlust</i>			
Balanserat resultat		-371 405	-407 928
Årets resultat		-47 138	-438 833
Summa ansamlad förlust		-418 543	-846 761
Summa eget kapital		6 134 145	6 181 284
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 553 903	5 542 587
Summa långfristiga skulder		5 553 903	5 542 587
Kortfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 252 658	3 702 706
Leverantörsskulder		16 030	173 091
Övriga skulder	18	23 844	21 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	198 192	188 261
Summa kortfristiga skulder		4 490 724	4 086 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 178 772	15 809 908 <i>K</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att binda den på plats och i skick att användas.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,98%
Om- och tillbyggnader	3,70%
Inventarier	20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 8 049 kronor per lägenhet eller 0,75% av taxeringsvärdet för 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 042 287 kr. //

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Nettoomsättning		
Hysesintäkter p-platser, ej moms	33 800	20 500
Årsavgifter bostäder	2 410 056	2 362 788
Överlåtelseavgift	4 652	7 966
Pantförskrivningsavgift	6 005	2 268
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-3	-1 400
Gemensamhetslokal	2 500	750
Öresavrundning	0	4
Påminnelseavgift	600	0
Övriga fakturerade kostnader	1 559	0
	2 459 169	2 392 876

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar,	0	847
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	11 835	6 318
Ersättning från försäkringsbolag	4 374	0
	16 209	7 165

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	-111 784	-172 648
Gemensamma utrymmen	-476	-2 781
	-112 260	-175 429 <i>ll</i>

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Planerat Underhåll	-697 018	-975 357
	-697 018	-975 357

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Snörenhållning	-49 817	-49 986
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-133 594	-137 845
Serviceavtal	-46 117	-44 693
Elavgifter för drivkraft och belysning	-36 573	-43 557
Vatten	-190 471	-187 971
Sophämtning	-46 068	-44 038
Fastighetsförsäkringar	-22 898	-22 231
Kabel-TV	0	-9 380
Fastighetsskatt	-142 872	-142 875
Övriga försäkringar	-195	-195
Soliditet och upplysning	0	-2 250
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 058
Sandning och halkbekämpning	-3 999	0
Uppvärmning, gas	-105	0
	-672 709	-687 079

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Övriga kostnader		
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-232
Datakommunikation	-90 808	-50 076
Postbefordran	-1 667	-1 487
Revisionsarvoden	-11 028	-7 311
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-81 933	-79 430
Överlåtelseavgift	-5 790	-6 808
Pantförskrivningsavgift	-5 580	-4 530
Konsultarvoden	-23 438	-5 625
Bankkostnader	-2 570	-3 170
Föreningsstämma/styrelsemöte	-1 048	-2 193
Medlemsavgift HSB	-14 200	-14 200
Övriga kostnader	-13 083	-6 227
Förbrukningsinventarier	-2 791	-55 974
Förbrukningsmaterial	-9 774	-26 114
Försäkring och skatt på fordon	-65	-50
Kreditupplysning	-2 250	-167
Representation	0	-35
Försäkring skadedjur, mm.	-5 463	0
Resekostnader, biljetter	-75	0
	-271 563	-263 629 //

Not 8 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Övriga ersättningar	-2 376	-1 460
Styrelsearvoden	-33 960	-27 460
Arvode föreningsvalda revisorer	-900	-800
Arvode vicevärd	-15 000	-15 000
Arvoden övriga förtoendevalda	-500	-500
	-52 736	-45 220
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-9 215	-9 057
	-9 215	-9 057
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	-61 951	-54 277

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	1 540	1 782
	1 540	1 782

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	-142 511	-141 857
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-257
	-142 511	-142 114 //

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 500 302	41 500 302
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	930 946	0
Mark	1 469 400	1 469 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 900 648	42 969 702
Ingående avskrivningar	-28 812 061	-28 406 842
Årets avskrivningar	-428 492	-405 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 240 553	-28 812 061
Utgående redovisat värde	14 660 095	14 157 641
Taxeringsvärden byggnader	15 598 000	15 598 000
Taxeringsvärden mark	3 452 000	3 452 000
	19 050 000	19 050 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	759 960	759 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	759 960	759 960
Ingående avskrivningar	-484 856	-347 304
Årets avskrivningar	-137 552	-137 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-622 408	-484 856
Utgående redovisat värde	137 552	275 104

Not 13 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 344	0
Inköp	913 602	17 344
Omklassificeras till Byggnad	-930 946	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	17 344
Utgående redovisat värde	0	17 344

Projektet avsåg byte av ytterdörrar och färdigställdes 2019 //

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Landskrona	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	17 503	89 634
	17 503	89 634

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	24 500	22 898
Övriga interimfordringar	0	55 234
	24 500	78 132

Not 17 Skulder som avser flera poster

4 252 658 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 438 732 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 612 901 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 553 903	5 542 587
	5 553 903	5 542 587
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 252 658	3 702 706
	4 252 658	3 702 706

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-14 992	-12 926
Lagstadgade sociala avgifter	-8 852	-9 053
	-23 844	-21 979

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-156 506	-162 889
Upplupen ränta lån	-9 132	-12 459
Avtalsplacerade betalningar	-14 896	-892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-17 658	-12 021
	-198 192	-188 261

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser //

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastighet	35 647 900	35 647 900
	35 647 900	35 647 900

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2020-02-17



Sven-Åke Nilsson
Ordförande



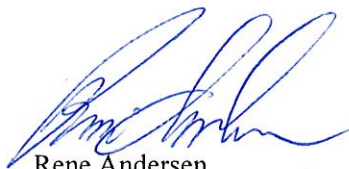
Charlotte Andersson



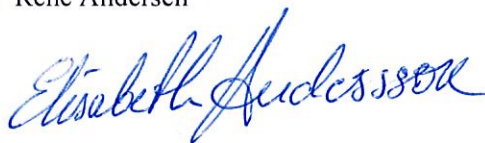
Lars-Göran Olofsson



Khristian Zamora Figueroa



Rene Andersen



Elisabeth Andersson



Maria Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-02



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Michael Thuvesson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bygården i Svalöv, org.nr. 716439-4020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bygården i Svalöv 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.

AL

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 Bygården i Svalöv 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 02/03 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Michael Thuvevson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

[illegible]

[illegible]

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor
