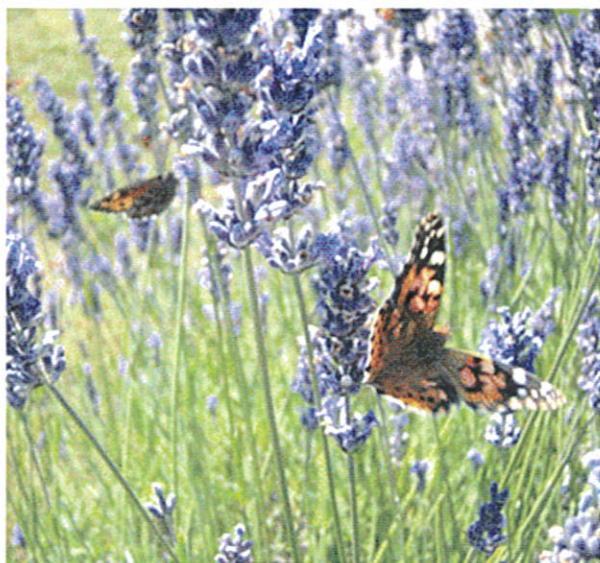




ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Helan

Org nr 748000-0392

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Helan får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 juli 1954 och nuvarande stadgar registrerades den 31 oktober 2018.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1956 på fastigheten Helan 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Traktörsgatan 2, Stenstrykaregatan 6 och Kåringgatan 7 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	50	2 920
	50	2 920
Garage	20	
Parkeringsplatser	13	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-12, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ann-Charlott Magnusson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Marie Ekmán	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Johan Larsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Kristoffer Eriksson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Oscar Andersson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Jenny Brandt	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2021
Kid Andersson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2021
Johanna Andersson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2021

Av föreningen vald revisor har varit Roine Hernbrand med Christer Hansson som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Alexander Olsson.

Under året har Ingemar Olsson varit av föreningen anställd vaktmästare på deltid samt Gerd Nilsson och Frida Johansson anställda lokalvårdare.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Eon	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 augusti 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom brister på fasad Stenstrykaregatan norra vägg, åtgärdas under våren 2021. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Stambyte och badrumsrenoveringen som påbörjades 2018 färdigställdes med slutbesiktning i maj 2020.

Under året har man utfört relining av ventilationen samt bytt fläktar på Stenstrykaregatan.

Byte av fjärrvärmecentral och styr-och reglersystem inkl. ventiler är påbörjat och färdigställs i början av 2021.

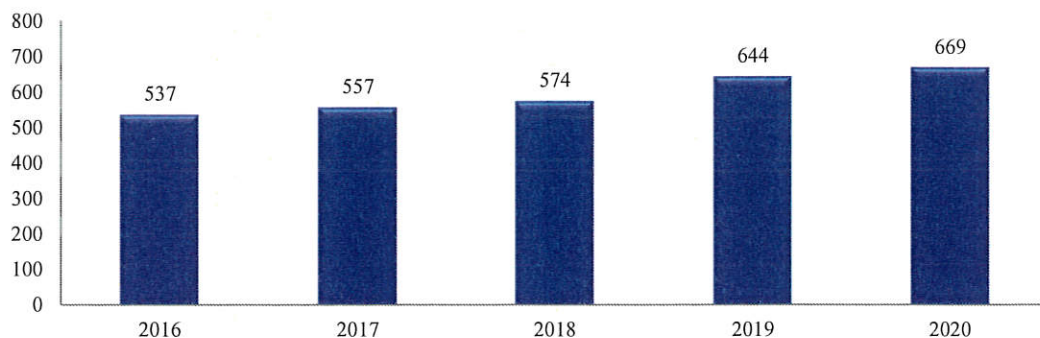
De närmaste åren planerar föreningen nya fastighetsboxar i trapphusen, nytt portkodlås, byte till säkerhetsdörrar samt renovering av tak och balkar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2021-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 803 750 kr. Under året har föreningen amorterat 180 000 kr.

fla



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	55
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 042	1 961	1 742	1 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	353	541	332	319
Eget kapital, tkr	6 295	5 942	5 400	5 068
Taxeringsvärde, tkr	29 600	29 600	26 000	26 000
-varav byggnad, tkr	21 000	21 000	18 000	18 000
Soliditet	32%	36%	92%	92%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	669	644	574	557
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 385	3 419	0	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	53	6	0	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	43%	34%	0%	0%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	12	13	8	62
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	0	69	60
Avskrivning/m ² byggnadsyta	68	5	5	7

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 500	0	2 643 592	2 681 385	541 439	5 941 916
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				541 439	-541 439	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			35 000	-35 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					353 472	353 472
Belopp vid årets utgång	75 500	0	2 678 592	3 187 824	353 472	6 295 387



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 222 824
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-35 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	353 472
Summa till stämmans förfogande	3 541 295

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 541 295
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 041 761	1 961 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 906	465
Summa rörelseintäkter		2 072 667	1 961 937

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-937 285	-878 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 584	-237 151
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-304 989	-282 053
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 119	-13 144
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-21 383	0
Summa rörelsekostnader		-1 564 360	-1 411 275

Rörelseresultat

508 307 550 662

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 804	11 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 639	-20 455
Summa finansiella poster		-154 835	-9 223

Årets resultat

353 472 541 439

Rikt

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 582 628	495 095
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	12 206 950
Summa materiella anläggningstillgångar		16 582 628	12 702 045

Summa anläggningstillgångar

16 582 628	12 702 045
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 763	0
Avräkningskonto HSB		80 047	78 130
Övriga kortfristiga fordringar		12 662	12 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 148	24 786
Summa kortfristiga fordringar		121 620	115 575

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 13	1 356 200	3 860 263
Summa kassa och bank		1 356 200	3 860 263

Summa omsättningstillgångar

2 977 820	3 975 838
------------------	------------------

Summa tillgångar

19 560 448	16 677 883
-------------------	-------------------

[Signature]

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 500	75 500
Fond för yttre underhåll	2 678 592	2 643 592
Summa bundet eget kapital	2 754 092	2 719 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 187 824	2 681 385
Årets resultat	353 472	541 439
Summa fritt eget kapital	3 541 295	3 222 824

Summa eget kapital

6 295 387	5 941 916
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 608 750	9 848 750
Summa långfristiga skulder		12 608 750	9 848 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		195 000	135 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	100 798	113 966
Leverantörsskulder		63 314	426 261
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 769	3 169
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 832	2 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	286 598	205 985
Summa kortfristiga skulder		656 311	887 217

Summa skulder

13 265 061	10 735 967
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

19 560 448	16 677 883
-------------------	-------------------

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

166



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 954 128	1 881 738
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-137	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	80 800	82 400
	Avsatt till inre fond	-7 452	-7 452
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	369
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 422	4 417
		<u>2 041 761</u>	<u>1 961 472</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	30 906	0
	Övrigt	0	465
		<u>30 906</u>	<u>465</u>

Ersättning från försäkringsbolaget avseende vattenskada på Stenstrykaregatan 6

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-139 322	-73 211
	El	-56 407	-62 413
	Uppvärmning	-323 343	-353 396
	Vatten	-118 080	-104 469
	Renhållning	-41 429	-39 432
	TV, bredband, iptelefoni	-67 233	-65 762
	Förvaltningskostnader	-86 694	-82 813
	Försäkringar	-26 866	-28 041
	Fastighetsskatt	-71 450	-68 850
	Övriga driftskostnader	-6 461	-540
		<u>-937 285</u>	<u>-878 927</u>

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 375	-11 963
	Övriga förvaltningskostnader	-12 308	-12 843
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 496	-4 577
	Föreningsverksamhet	-1 025	-800
	Kontorsutrustning och -material	0	-883
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 956	-1 935
	Konsulter	-44 774	-135
	Förbrukningsinventarier	-15 650	0
	Stämma och styrelse	0	-100
	Kundförluster m m	0	-203 915
		<u>-102 584</u>	<u>-237 151</u>

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	2	
	Arvode till styrelsen	-94 200	-90 450
	Löner för anställda	-140 687	-128 548
	Övriga arvoden	-12 360	-5 260
	Övriga personalkostnader	-1 043	-891
	Revisionsarvode	-2 400	-2 300
	Sociala avgifter	-54 299	-54 604
		<u>-304 989</u>	<u>-282 053</u>

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-198 119	-13 144
		<u>-198 119</u>	<u>-13 144</u>

Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-21 383	0
	Utrangering av gamla stammar		
		<u>-21 383</u>	<u>0</u>

0
Pete



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 247 528	3 247 528
Omklassificering, se not 10	15 771 721	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-150 815	0
Årets investering byggnader, relining ventilation med fläktbyte	535 314	0
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 678 748	3 522 528

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 027 433	-3 014 289
Årets försäljning, utrangering byggnad	129 432	0
Årets avskrivningar byggnader	-198 119	-13 144
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 096 120	-3 027 433

Utgående redovisat värde

16 582 628	495 095
------------	---------

Redovisade värden byggnader	16 307 628	220 095
Redovisade värden mark	275 000	275 000

Fastighetsbeteckning: Helan 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	21 000 000	8 600 000	29 600 000	29 600 000
		21 000 000	8 600 000	29 600 000	29 600 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	12 206 950	306 250
Årets Investering	3 564 771	11 900 700
Omklassificering till Byggnader & Mark	-15 771 721	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	12 206 950

Pågående nyanläggningar avser stambyte och badrumsrenovering som påbörjades 2018. Slutbesiktningen ägde rum i maj 2020 och den totala kostnaden blev 15 771 721 kr

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	7 342	7 060
Förutbetald kabel-TV och bredband	17 035	16 794
Upplupna ränteintäkter	771	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	932
	25 148	24 786

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-24	1 500 000	0
			<u>1 500 000</u>	<u>0</u>

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne företagskonto			3 383	3 383
Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 352 818	3 856 881
			<u>1 356 200</u>	<u>3 860 264</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB 603-5810	1,72%	2029-12-30	3 430 000	70 000
Stadshypotek AB 603-5810	1,25%	2025-01-30	2 955 000	60 000
Stadshypotek AB 603-5810	1,16%	2025-09-01	6 418 750	65 000
			<u>12 803 750</u>	<u>195 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 608 750

Nästa års amortering av långfristig skuld 195 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 195 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 780 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 828 750

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	113 966	107 761
Avsättning	7 452	7 452
Uttag	-20 621	-1 247
	<u>100 798</u>	<u>113 966</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 769	3 169
	<u>5 769</u>	<u>3 169</u>

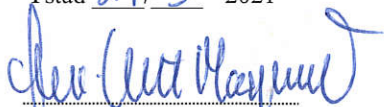
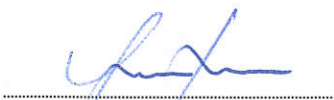
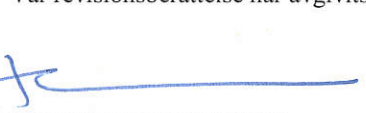
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 649	2 836
Övriga kortfristiga skulder	1 183	0
	<u>4 832</u>	<u>2 836</u>

766

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen semesterskuld	12 332	10 488
Upplupna sociala avgifter	6 011	4 966
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 794	0
Upplupna räntekostnader	9 283	6 022
Upplupen revision	11 400	11 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 778	173 109
	286 598	205 985

Ystad 24/3 2021
Ann-Charlott Magnusson
Johan Larsson
Kristoffer Eriksson
Marie Ekman
Oscar AnderssonVår revisionsberättelse har avgivits 2021-^{12/4}
Roine Hernbrand
Per-Erik Gillberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Helan, org.nr. 748000-0392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helan för räkenskapsåret 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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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.

Red

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 Brf Helan för räkenskapsåret 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.

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 från BoRevision 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.

Grund för 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB är inte med namn vald av stämman.

Ystad den 12/14 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Roine Hernbrand
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.