



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Helan

Org nr 748000-0392

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Helan får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019-05-06, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ann-Charlott Magnusson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Marie Ekman	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Johan Larsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Kristoffer Eriksson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Oscar Andersson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Jenny Brandt	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020
Pernilla Arnoldsson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020
Solveig Andersson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Bo Andersson med Jonathan Malmberg som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Chatarina Hertzberg Hansson och Leif Brogren.

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Eon	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk 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 19 augusti 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. 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

Pågående stambyte med badrumsrenovering beräknas vara klart mars 2020.

Byte värmekulvert, åtgärdat ventilationskanaler samt pågående byte av fläktsystem till ventilation på Stenstrykaregatan.

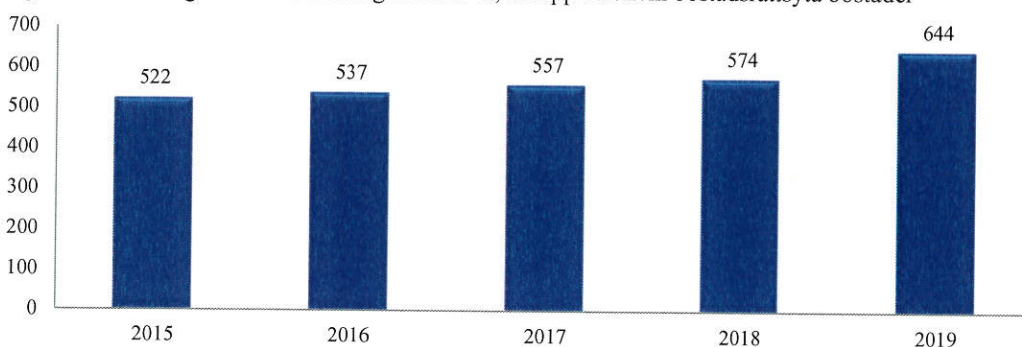
De närmaste åren planerar föreningen bland annat byte av fjärrvärmecentral, digitalisering av styr- och reglersystem samt byte av dörrar och fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 644 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 983 750 kr. Under året har föreningen amorterat 16 250 kr,

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 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.

[Signature]

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 962	1 742	1 679	1 613
Resultat efter finansiella poster, tkr	541	332	319	397
Eget kapital, tkr	5 942	5 400	5 068	4 749
Taxeringsvärde, tkr	29 600	26 000	26 000	26 000
-varav byggnad, tkr	21 000	18 000	18 000	18 000
Soliditet	36%	92%	92%	92%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	644	574	557	537
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 419	0	0	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	6	0	0	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	34%	0%	0%	0%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	13	8	62	63
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	69	60	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	5	5	7	8

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 500	0	2 604 592	2 387 993	332 392	5 400 477
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				332 392	-332 392	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			39 000	-39 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					541 439	541 439
Belopp vid årets utgång	75 500	0	2 643 592	2 681 385	541 439	5 941 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 720 385
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-39 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	541 439
Summa till stämmans förfogande	3 222 824

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 222 824
-------------------------	-----------

PAB

Resultaträkning2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 961 472	1 742 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	465	0
Summa rörelseintäkter		1 961 937	1 742 060

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-878 927	-875 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 151	-58 838
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-202 518
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-282 053	-283 663
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-13 144	-13 145
Summa rörelsekostnader		-1 411 275	-1 433 983

Rörelseresultat

550 662 308 077

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 232	25 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 455	-1 400
Summa finansiella poster	-9 223	24 315

Årets resultat

541 439 332 392

Tilläggsupplysning

Årets resultat	541 439	332 392
Reservering till fond för yttre underhåll	-39 000	-23 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	202 518
Överföring till balanserat resultat	502 439	511 910

RGR

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9

495 095

508 239

Pågående nyanläggningar

Not 10

12 206 950

306 250

Summa materiella anläggningstillgångar

12 702 045

814 489

Summa anläggningstillgångar

12 702 045

814 489

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

1 593

Avräkningskonto HSB

78 130

160 552

Övriga kortfristiga fordringar

12 659

12 644

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

24 786

29 774

Summa kortfristiga fordringar

115 575

204 562

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

0

4 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0

4 000 000

Kassa och bank

Bank

Not 13

3 860 263

824 068

Summa kassa och bank

3 860 263

824 068

Summa omsättningstillgångar

3 975 838

5 028 630

Summa tillgångar

16 677 883

5 843 119

Rb

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 500	75 500
Fond för yttre underhåll	2 643 592	2 604 592
Summa bundet eget kapital	2 719 092	2 680 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 681 385	2 387 993
Årets resultat	541 439	332 392
Summa fritt eget kapital	3 222 824	2 720 385

Summa eget kapital

Not 14	5 941 916	5 400 477
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 848 750	0
Summa långfristiga skulder		9 848 750	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		135 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 16	113 966	107 761
Leverantörsskulder		426 261	59 695
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 169	1 169
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 836	3 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	205 985	270 360
Summa kortfristiga skulder		887 217	442 642

Summa skulder

10 735 967	442 642
-------------------	----------------

Summa eget kapital och skulder

16 677 883	5 843 119
-------------------	------------------

Plat

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Ärsavgifter bostäder	1 881 738	1 675 284
	Hysesintäkt garage och bilplatser	82 400	56 575
	Avsatt till inre fond	-7 452	-7 450
	Intäkt andrahandsupplåtelse	369	6 273
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 417	11 378
		1 961 472	1 742 060
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga ersättningar och intäkter	465	0
		465	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-73 211	-54 432
	El	-62 413	-66 068
	Uppvärmning	-353 396	-372 203
	Vatten	-104 469	-107 437
	Renhållning	-39 432	-35 709
	TV, bredband, iptelefoni	-65 762	-64 490
	Förvaltningskostnader	-82 813	-80 077
	Försäkringar	-28 041	-24 558
	Fastighetsskatt	-68 850	-66 850
	Övriga driftskostnader	-540	-3 995
		-878 927	-875 820
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 963	-11 150
	Övriga förvaltningskostnader	-12 843	-17 180
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 577	-10 694
	Föreningsverksamhet	-800	-700
	Kontorsutrustning och -material	-883	-7 749
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 935	-2 189
	Konsulter	-135	-9 077
	Stämma och styrelse	-100	-100
	Pantbrev/Fastighetslån	-203 915	0
		-237 151	-58 838
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-202 518
		0	-202 518
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		2
	Arvode till styrelsen	-90 450	-90 000
	Löner för anställda	-128 548	-130 528
	Övriga arvoden	-5 260	-3 000
	Övriga personalkostnader	-891	-2 034
	Revisionsarvode	-2 300	-2 250
	Sociala avgifter	-54 604	-55 850
		-282 053	-283 663
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-13 144	-13 145
		-13 144	-13 145

Red

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2036

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 247 528	3 247 528
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 522 528	3 522 528

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 014 289	-3 001 144
Årets avskrivningar byggnader	-13 144	-13 145
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 027 433	-3 014 289

Utgående redovisat värde	495 095	508 239
---------------------------------	----------------	----------------

Redovisade värden byggnader	220 095	233 239
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	26 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	306 250	0
Årets Investering	11 900 700	306 250
Utgående värde pågående nyanläggningar	12 206 950	306 250

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	7 060	6 861
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 794	16 457
Upplupna ränteintäkter	0	6 456
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	932	0
	24 786	29 774

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Skåne 3 mån	0,7%		0	4 000 000
			0	4 000 000

Not 13 Bank

Skurups Sparbank	0	87 295
Sparbanken Skåne företagskonto	3 383	3 845
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 856 881	732 928
	3 860 264	824 068

Pika

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 500	0	2 604 592	2 387 993	332 392
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	332 392	-332 392
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			39 000	-39 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					541 439
Belopp vid årets utgång	75 500	0	2 643 592	2 681 385	541 439

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB 603-5810	1,72%	2029-12-30	3 500 000	70 000
Stadshypotek AB 603-5810	0,69%	2020-08-26	6 483 750	65 000
			9 983 750	135 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 848 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	540 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 308 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristiga.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 000 000	2 872 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	2 872 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	107 761	100 561
Avsättning	7 452	7 450
Uttag	-1 247	-250
	113 966	107 761

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 169	1 169
	3 169	1 169

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

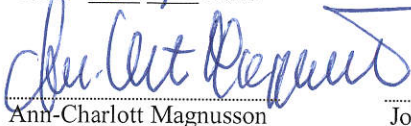
Personalens källskatt	2 836	3 657
	2 836	3 657

P26

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	10 488	11 058
Upplupna sociala avgifter	4 966	5 960
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	79 865
Upplupna räntekostnader	6 022	0
Upplupen revision	11 400	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	173 109	162 477
	205 985	270 360

Ystad 8/4 2020




Ann-Charlott Magnusson

Johan Larsson



Kristoffer Eriksson




Marie Ekman

Oscar Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-18




Bo Andersson

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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

RE

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 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 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman.

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.

Ystad den 18/4 2020



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



Bo Andersson
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 omföring 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.