allabrf.se







HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR
ÅRSREDOVISNING 2019

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Finnboda Trädgårdar i Nacka

Just nu bedömer Folkhälsomyndigheten att risken för smittspridning av Corona, covid-19, som mycket hög i Sverige och med anledning av detta så har styrelsens beslut att årets föreningsstämma genomförs digitalt

camilla.brannfors@hsb.se

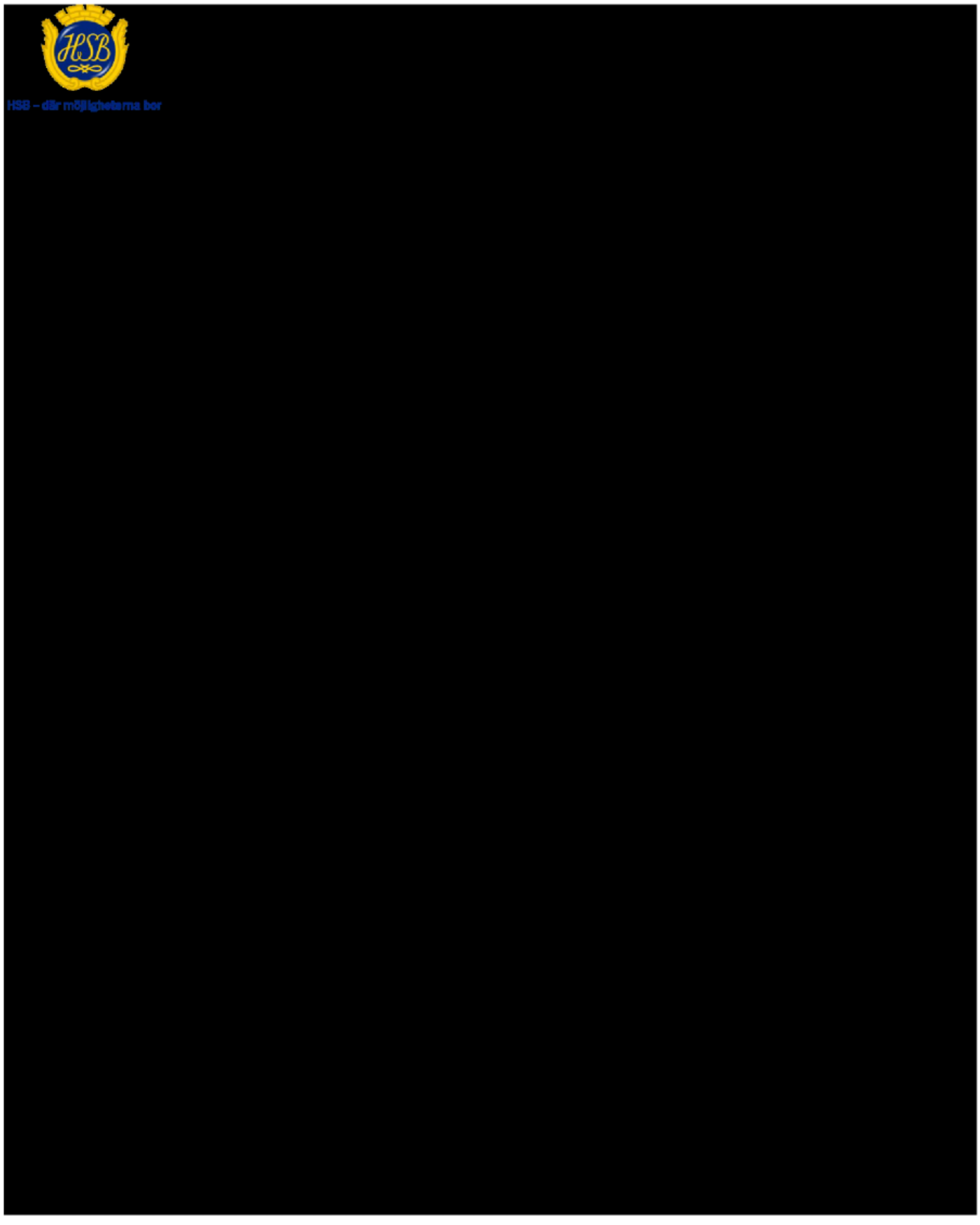
Camilla.brannfors@hsb.se

Inloggning till föreningsstämman

https://meeting.easymeet.se/hsbsthlmbrf/

www.google.com

allabrf.se



allabrf.se

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen

allabrf.se

allabrf.se

Styrelsen för
HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Org.nr: 769633-4429

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FINNBODA TRÄDGÅRDAR I NACKA

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka (769633–4429) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 18 oktober 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 december 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ämnar bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Bostadsrättsföreningen Finnboda Trädgårdar är ett så kallad 55+ boende och det kommer att finnas gemensamma terrasser, ute kök och relaxavdelning med bastu, boulebana och växthus i bostadsrättsföreningen.

Föreningens fastigheter

Föreningen har köpt del av fastigheten som klyvs och föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:84

Föreningen har sitt säte i Nacka.

På föreningens fastighet kommer det att uppföras:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	109	8 127
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser		
Garageplatser	65	

Föreningens fastighet är under produktion och försäljning pågår.

Då fastigheten ej är uppförd finns ingen fastighetsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Då det ännu ej finns några boende medlemmar uttas inga årsavgifter.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

Styrelse
Styrelsen har haft nedan sammansättning från och med den 6 december 2018:

Ordförande	Fredrik Berg
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Tomas Berggren
Suppleant	Ulrika Gustavsson

Efter föreningsstämma den 16 december 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Ulrika Gustavsson

Styrelsen har under verksamhetsåren hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har fram till och med den 16 december 2019 varit Fredrik Berg, Tomas Hansson, René Lintunen och Camilla Brännfors, två i förening. Efter föreningsstämman den 16 december 2019 har Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Tomas Hansson och René Lintunen varit firmatecknare.

Revisorer
Följande personer varit valda som revisorer:

Kenneth Strömberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning
Det har inte varit någon utsedd valberedning då bostadsrättsföreningen är under uppförande.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen fortfarande löper.

Avtal HSB Stockholm
Avtal har tecknats med HSB Stockholm avseende fastighetsskötsel, drift och energi, ekonomisk förvaltning och rådgivning förvaltartjänster. Avtalen löper på två år med 1 års förlängning

Avtal Home Solutions
Avtal har tecknats med Home Solutions avseende enhetsmätning av el och vatten.

Avtal Bredbandsbolaget
Avtal har tecknats med Telenor avseende uppkoppling mot Bredbandsnät

Ekonomisk plan
Den ekonomiska planen blev registrerad hos Bolagsverket den 11 juli 2019.

Avtal digital underhållsplan
Avtal avseende digital underhållsplan är påtecknat

Stiftelsen HSB:s Garantifond
Garantiavtal har påtecknats av firmatecknare under året.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade sju medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	10 749
Årets resultat	14 367
Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	25 116

Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	25 116

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Summa rörelsekostnader		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 1	-2 249	0
Summa rörelsekostnader		-2 249	0
Rörelseresultat		**-2 249**	**0**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 2	20 667	12 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 3	-2	0
Summa finansiella poster		20 665	12 308
Resultat efter finansiella poster		**18 417**	**12 308**
Skatt på årets resultat		-4 050	-2 707
Årets resultat		**14 367**	**9 601**

allabrf.se

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 4	202 955 000	202 955 000
		202 955 000	202 955 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	500	40 695
		500	40 695
Summa anläggningstillgångar		202 955 500	202 995 695
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 130 000	80 000
Avräkningskonto HSB Stockholm		615 045	51 847
Placeringskonto HSB Stockholm		200 408	200 208
Övriga fordringar	Not 6	440 321 293	275 977 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	6 245	1 225
		442 272 992	276 310 629
Kortfristiga placeringar	Not 8	9 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		451 272 992	279 310 629
Summa tillgångar		**654 228 492**	**482 306 324**

allabrf.se

Org Nr: 769633-4429

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 749	1 148
Årets resultat		14 367	9 601
		25 116	10 749
Summa eget kapital		25 116	10 749
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	439 524 460	275 716 033
Leverantörsskulder		0	900
Skatteskulder		802 666	263 447
Övriga skulder	Not 10	213 876 250	206 315 195
		654 203 376	482 295 575
Summa skulder		654 203 376	482 295 575
Summa eget kapital och skulder		**654 228 492**	**482 306 324**

allabrf.se

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Eftersom föreningen inte var färdigställd år 2019 så beskattas eventuell vinst med 22 %.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB av Illiaden Holding AB som ägde en andel (7/25) i fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 för 136 508 195 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 136 468 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

allabrf.se

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Övriga externa kostnader**		
	Administrationskostnader	2 249	0
		2 249	**0**
Not 2	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	255	133
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	200	186
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 212	11 990
		20 667	**12 308**
Not 3	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Övriga räntekostnader	2	0
		2	**0**

allabrf.se

Org Nr: 769633-4429

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 4	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde mark, andel (7/25) i fastigheten Nacka Sicklaön 37:77	202 955 000	202 955 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**202 955 000**	**202 955 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Utgående bokfört värde	**202 955 000**	**202 955 000**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 873 000	65 104 000
	Summa taxeringsvärde	**133 873 000**	**65 104 000**
Not 5	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde av aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB	40 695	40 695
	Likvidering av aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB	-40 195	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**40 695**
	Aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB	0	40 195
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 6	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	25	0
	Utlåning HSB Bostad	439 524 460	275 716 033
	Eventuell fastighetsskatt tax 2020 bostadsdel HSB Bostad	535 492	0
	Fastighetsskatt tax 2019, enl beslut, bostadsdel HSB Bostad	260 416	260 416
	Övriga fordringar	900	900
		440 321 293	**275 977 349**
Not 7	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	2 250	0
	Bunden placering 3 månader HSB, upplupen ränta	3 995	1 225
		6 245	**1 225**
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 8	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	3 000 000
		9 000 000	**3 000 000**
Not 9	**Skulder till kreditinstitut**		
	Byggnadskreditiv Handelsbanken	439 524 460	275 716 033
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar s	113 778 000	113 778 000
Not 10	**Övriga skulder**		
	Köp av fastighet fastigheten Nacka Sicklaön 37:77 + aktier i Finnboda Trädgårdar Mark AB	202 955 000	202 995 195
	Förskott insats	10 921 250	3 320 000
		213 876 250	**206 315 195**

allabrf.se

HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka

Noter	**2019-12-31**	**2018-12-31**

Not 11 Väsentliga händelser efter årets slut

Försäljning av lägenheter fortsätter år 2020

Stockholm, den 20/2 2020

Camilla Brännfors

Eva Hedenskog

Petrus Jansson

René Lintunen

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-31 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

Joakim Hein
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka, org.nr. 769633-4429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den 31/5-2020

.....	.....
Joakim Häll	Kenneth Strömberg
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSSTÄMMA

allabrf.se

allabrf.se

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor