

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Huslyckan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förening styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, 743000-1128 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Se även redovisningsprinciper.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Huslyckan 3,4 och 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Domaregatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Inflyttning skedde under åren 1960-1961. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m², 27 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 10 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal och ett gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 43 st

3 rum & kök, 75 st

4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppsstammarna, 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna och 2018 byttes fönstren. 2020 färdigställdes omläggningen av takens ytskikt. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB SKåne i samband med att underhållsplanen uppdaterades.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda
I dagsläget är samtliga fläktar förutom en utbytta.
- OVK-kontroll (Obligatorisk VentilationsKontroll) har utförts. Samtidigt har samtliga ventilationskanaler rengjorts.

Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Klinkersbeläggningen på entrétrapporna behöver bytas ut. Planeras att utföras 2021.
- Entré- och gavelfasader är i behov av målning.
- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna ska ev. bytas ut till grå dito.
- Samtliga yttre källartrappor är i behov av åtgärdas och målas.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick. *ML*

Årsavgifterna höjdes senast 2019-10-01 med 2%.
Föreningen har inga lån.

Föreningen har utfört planerat underhåll under året på ca 280 000 kr som avser främst rensning av ventilationskanaler och uppdatering av underhållsplan. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren. Fastighetsavgiften/-skatten och avskrivningarna ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Reserveringen till fond för yttre underhåll är 156 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2019.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande
Robin Edman
Jonna Tapper
Ulrica Blom
Anna Lindgren
Martin Petersson
Rasmus Ahlgren Olsson

Revisorer

Revisor har varit Lisbeth Sjöberg och revisorsuppseant Ingrid Åkesson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Göran Svärd med Robin Edman som suppleant.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och slut var medlemsantalet 157. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Tyvär har Coronapandemin påverkat våra olika verksamheter negativt. Efter mars månad 2020 har tyvär ingen verksamhet kunnat anordnats beroende på smittrisen.

Följande arrangemang har dock kunnat anordnas tillsammans med Brf Ängslyckan.


- Mycket omtyckta medlemsträffar har anordnats den första onsdagen i månaden till och med mars månad. Deltagarantal: ca. 50 personer/träff.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.

- En mycket uppskattad bussutflykt har anordnats till Minnenas museum med Bosjökloster. Deltagarantal: ca. 35 personer.

- Dessutom har två alltid populära resor till Gekås i Ullared arrangerats.

- Traditionsenligt Luciafirande anordnades 2019-12-13 med kaffe/saft med dopp. Barn från Hustomtens förskola lussade för oss. Ett mycket stämmingsfullt arrangemang.

- Ett mycket uppskattat Julbord dukades upp 2019-12-06. 42 deltagare avnjöt de kulinariska rätterna.

Ett stort tack till dem som engagerat sig och arrangerat de olika aktiviteterna, vilka bidrar till att höja vår trivsel och sociala gemenskap inom föreningen. Tack även till alla deltagare. 

Föreningsmål:

- Att genom väl underhållna hus och en tilltalande utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
- Att ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
- Att sträva efter att även fortsättningsvis kunna ha låga avgifter.
- Att underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Dessa mål ska omsättas till handling genom att:

- Genom tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor kring ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och första intrycket av största vikt.
- Genom att vara lyhörd för de boende och deras intresse.
- Genom att arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftoptimering

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 931	6 730	6 575	6 415
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 923	1 804	1 413	1 979
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 048	2 282	1 454	1 479
Soliditet (%)	93%	89%	89%	87%
Årsavgift (kr/kvm)	693	679	666	647
Drift (kr/kvm)	358	347	385	368
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	142	137	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 913	20 707	18 518	19 324

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

Förändringar i Eget kapital


	Insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	515 665		9 389 689	6 454 500	1 804 300
Disposition enligt stämmobeslut				1 804 300	-1 804 300
Till fond för yttre underhåll			156 000	-156 000	
Från fond för yttre underhåll			-280 406	280 406	
Årets resultat					1 923 463
Vid årets slut	515 665		9 265 283	8 383 206	1 923 463

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 923 463	1 804 300
Från fond för yttre underhåll*	280 406	496 516
Till fond för yttre underhåll**	-156 000	-19 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 047 869	2 281 816

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen). 

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 383 206,00
Årets resultat	<u>1 923 463,00</u>
Balanseras i ny räkning	10 306 669,00

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 464 260	6 329 851
Övriga rörelseintäkter		467 094	400 484
Summa rörelsens intäkter		6 931 354	6 730 335
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 299 164	-3 129 087
Planerat underhåll		-280 406	-496 516
Övriga externa kostnader	3	-486 418	-435 138
Personalkostnader och arvoden	4	-299 442	-294 628
Avskrivningar		-646 003	-575 222
Summa rörelsens kostnader		-5 011 433	-4 930 591
Rörelseresultat		1 919 921	1 799 744
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 542	5 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-563
Summa finansiella poster		3 542	4 556
Resultat efter finansiella poster		1 923 463	1 804 300
Årets resultat		1 923 463	1 804 300

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 182 941	15 405 046
Pågående nyanläggningar		-	741 424
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		17 182 941	16 146 470
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 183 441	16 146 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 402	776
Övriga fordringar		32 659	17 704
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 804 874	4 052 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 148	138 215
Summa kortfristiga fordringar		4 890 083	4 209 111
Summa omsättningstillgångar		4 890 083	4 209 111
SUMMA TILLGÅNGAR		22 073 524	20 356 081

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		9 265 283	9 389 689
Summa bundet eget kapital		9 780 948	9 905 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 383 206	6 454 500
Årets resultat		1 923 463	1 804 300
Summa fritt eget kapital		10 306 669	8 258 800
Summa eget kapital		20 087 617	18 164 154
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 525	325 506
Aktuella skatteskulder		19 831	12 655
Övriga skulder		22 507	23 812
Fond för inre underhåll	7	1 293 251	1 238 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	580 793	591 340
Summa kortfristiga skulder		1 985 907	2 191 928
Summa skulder		1 985 907	2 191 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 073 524	20 356 082

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,95%
- Maskiner och inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen och görs i årsboks slutet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. *ll*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 378 333	6 253 354
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Hyror	313 175	303 065
Hysesbortfall	-3 250	-2 570
	<u>6 464 260</u>	<u>6 329 851</u>
Övriga rörelseintäkter		
Vattenavgifter	307 050	293 998
Övriga intäkter	160 044	106 486
	<u>467 094</u>	<u>400 484</u>
Summa	6 931 354	6 730 335

Vattenavgift avser inbetalningar från boende för lägenheternas vattenförbrukning.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	180 785	181 518
Uppvärmning	826 924	875 470
Vatten	302 663	210 616
Renhållning	179 296	161 566
Löpande underhåll	461 520	352 028
Fastighetservice	930 095	942 588
Fastighetsförsäkring	127 206	121 877
Tele- och datakommunikation	69 424	69 348
Fastighetsavgift/skatt	221 251	214 076
Summa	3 299 164	3 129 087

Föreningen har individuell mätning på vatten. Under not 1 hittar ni inbetalningar som gjorts av boende under året.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	2 325	2 400
Kontorsmaterial	6 941	6 314
Förvaltningskostnader	349 717	318 004
Lagsökningskostnader	95	1 825
Juridiska åtgärder	-	5 463
Arvode extern revisor	14 000	13 513
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	113 340	87 618
Summa	486 418	435 137

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	4 650	4 550
Styrelsearvode	93 000	81 900
Vicevärd	143 460	141 604
Föreningsvald revisor	4 650	4 550
Valberedning	13 950	13 650
Sociala kostnader	39 732	48 374
Summa	299 442	294 628

Föreningen har inte haft någon anställd.
Lön avser ersättning för trädgårdsarbete.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 693 133	30 693 133
Årets investeringar tak	2 423 898	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 117 031	30 693 133
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 628 086	-15 052 864
Årets avskrivningar	-646 004	-575 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 274 090	-15 628 087
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	17 182 941	15 405 046
varav byggnader	16 842 941	15 065 046
varav mark	340 000	340 000

Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	741 424	-
Årets anskaffningar	1 682 474	741 424
Överfört till byggnader	-2 423 898	-
Vid årets slut	-	741 424

Pågående nyanläggning avser omläggning av takens ytskikt.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	76 000 000	41 000 000	117 000 000
Hyreshus lokaler	1 167 000	1 238 000	2 405 000
Summa	77 167 000	42 238 000	119 405 000

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggander är 646 004 kr. I tidigare om- och tillbyggnader ingick stammar och badrum sedan 2008. *kl*

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta HSB avräkning	2 057	3 857
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	43 091	41 024
Förutbetalt HSB	-	93 334
Summa	45 148	138 215

Not 7 Fond för inre underhåll

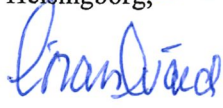
	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	1 238 615	1 133 667
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-169 362	-119 050
Vid årets slut	1 293 251	1 238 615

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	535 793	547 827
Elavgifter	16 000	15 000
Fjärrvärmeavgifter	15 000	15 000
Arvode Borevision	14 000	13 513
Summa	580 793	591 340

Underskrifter

Helsingborg, 28 - 10 -2020.



Göran Svärd



Robin Edman



Jonna Tapper



Ulrica Blom



Anna Lindgren

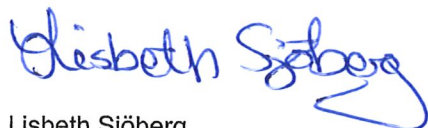


Martin Petersson



Rasmus Ahlgren Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 02-11 -2020.



Lisbeth Sjöberg
Föreningsvald revisor



Afrodita Cristea
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Helsingborg den 02/11-2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Sjöberg
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne