ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen

Pålsjö Hage

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 förenings 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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Pålsjö Hage, org.nr 769635-0615, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2017-06-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen förvärvade fastigheten Klockaren 2 i oktober 2018 och i januari 2019 förvärvades fastigheten Klocktornet 2.

Inflyttning skedde i flera etapper och påbörjades i slutet av september 2019. Sista etappen inflyttning skedde i början av december 2019. Föreningen har 58 bostadsrättslägenheter, 41 utvändiga markparkeringar, 13 carportplatser samt 2 gäst/hcp-plats. Total BOA är på ca 4266 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
1 rum & kök: 1 st
2 rum & kök: 25 st
3 rum & kök: 16 st
4 rum & kök: 16 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och vid årets slut 92. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 5 överlåtelser har skett under året. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:
Josefine Jönsson
Emma Johansson
Kjell Sjöholm
Johan Banck
Ida Määttä Isaksson

Suppleanter:
Yvonne Petersson
Anette Hellgren
Oscar Selemba
Simon Allhorn

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Flerårsöversikt

	2020	*2019*
Nettoomsättning, tkr	3 149	-
Årets resultat, tkr	12	-2
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-89	-130
Soliditet (%)	68 %	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	670	-
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	260	-
Lån, kr/kvm	14 610	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	34 492	-

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

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	132 045 000	127 980	-127 980	-1 532
Disposition enligt stämmobeslut			-1 532	1 532
Från fond för yttre underhåll		-27 360	27 360	
Till fond för yttre underhåll		127 980	-127 980	
Årets resultat				11 782
Vid årets slut	**132 045 000**	**228 600**	**-230 132**	**11 782**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	11 782	-1 532
Från fond för yttre underhåll*	27 360	-
Till fond för yttre underhåll**	-127 980	-127 980
Resultat efter disposition av underhåll	**-88 838**	**-129 512**

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll, men föreningen hade inte tillräckligt i fonden.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-230 132
Årets resultat	11 782
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-218 350

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	3 149 055	-
Övriga rörelseintäkter	*2*	188 216	76 894
Summa rörelseintäkter		3 337 271	76 894
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-1 110 041	-
Övriga externa kostnader	*4*	-158 035	-
Personalkostnader och arvoden	*5*	-96 707	-76 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 203 588	-
Summa rörelsekostnader		-2 568 371	-76 894
Rörelseresultat		**768 900**	**-**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 118	-1 532
Summa finansiella poster		-757 118	-1 532
Resultat efter finansiella poster		**11 782**	**-1 532**
Resultat före skatt		**11 782**	**-1 532**
Årets resultat		**11 782**	**-1 532**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		193 434 412	194 638 000
Summa materiella anläggningstillgångar		193 434 412	194 638 000
Summa anläggningstillgångar		**193 434 412**	**194 638 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 297	29 416
Summa kortfristiga fordringar		164 297	29 416
Kassa och bank		1 409 224	13 895 771
Summa omsättningstillgångar		**1 573 521**	**13 925 187**
SUMMA TILLGÅNGAR		**195 007 933**	**208 563 187**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		132 045 000	132 045 000
Fond för yttre underhåll		228 600	127 980
Summa bundet eget kapital		132 273 600	132 172 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-230 132	-127 980
Årets resultat		11 782	-1 532
Summa fritt eget kapital		-218 350	-129 512
Summa eget kapital		**132 055 250**	**132 043 468**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	43 195 068	43 508 284
Summa långfristiga skulder		**43 195 068**	**43 508 284**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	19 134 716	19 134 716
Leverantörsskulder		85 015	109 190
Övriga skulder	*8*	138 066	13 418 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 818	348 581
Summa kortfristiga skulder		**19 757 615**	**33 011 435**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**195 007 933**	**208 563 187**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

C

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 860 165	
Hyror	288 890	-
Summa	**3 149 055**	**-**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Övriga avgifter	158 958	-
Övriga intäkter	29 258	76 894
Summa	**188 216**	**76 894**

Övriga avgifter avser ersättning från boende för Triple Play. Övriga intäkter avser intäkter från PEAB avsende förvaltningskostnader de ska stå för. Övriga intäkter 2019 avser ersättning från PEAB för styrelsearvode för iterimstyrelsen. Kostnaden är bokad som lönekostnad.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
El	175 646	-
Uppvärmning	135 683	-
Vatten	136 427	-
Renhållning	87 304	-
Fastighetsservice	172 587	-
Försäkring	51 084	-
Kommunikation	173 525	-
Löpande underhåll	150 425	-
Planerat underhåll	27 360	-
Summa	**1 110 041**	**-**

Föreningen har ett avtal med Telia på Triple Play som vidaredebiteras medlemmarna (se not 2).

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Kontorsmaterial	4 389	-
Arvode revisorer	21 000	-
Förvaltningskostnader	132 646	-
Summa	**158 035**	**-**

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Styrelsearvoden	50 850	-
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	19 474	57 038
Milersättning	1 734	4 026
Sociala avgifter	24 649	15 830
Summa	**96 707**	**76 894**

Styrelse (ersättning för utfört arbete) 2019 avser interimstyrelsen och har fakturerats PEAB. Dessa intäkter ligger bokade på övriga rörelseintäkter.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 430 567	29 443 432
Årets förvärv	-	114 987 135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	144 430 567	144 430 567
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 203 588	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 203 588	-
Ingående anskaffningsvärde mark	50 207 433	50 207 433
Utgående anskaffningsvärde mark	50 207 433	50 207 433
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**193 434 412**	**194 638 000**
Fördelning:		
Byggnad	143 226 979	144 430 567
Mark	50 207 433	50 207 433

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år med start 2020.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus	64 400 000	21 800 000	**86 200 000**
Summa	**64 400 000**	**21 800 000**	**86 200 000**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Stadshypotek	1,15%	2021-03-15	2021-03-15	18 821 500	18 821 500
Stadshypotek	0,95 %	2022-12-01	2022-12-01	9 410 750	9 410 750
Stadshypotek	1,06%	2023-12-01	2023-12-01	9 410 750	9 410 750
Stadshypotek	1,45%	2026-12-01	2026-12-01	24 686 784	25 000 000
Summa				**62 329 784**	**62 643 000**
varav kortfristig del				**19 134 716**	**19 134 716**
varav långfristig del				**43 195 068**	**43 508 284**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 60 763 704 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	62 643 000	62 643 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**62 643 000**	**62 643 000**

Not 8 Övriga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	66	-
Källskatt & sociala avgifter	-	33 450
PEAB	-	13 247 498
Ersättning från PEAB för skatteskuld tax 19 (betalas i mars 21)	138 000	138 000
Summa	**138 066**	**13 418 948**

Underskrifter

Helsingborg, 21-05-21.

Josefine Jönsson

Emma Johansson

Kjell Sjöholm

Johan Banck

Ida Määttä Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 21-05-26.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pålsjö Hage, 769635-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pålsjö Hage för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Pålsjö Hage för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 26/5 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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