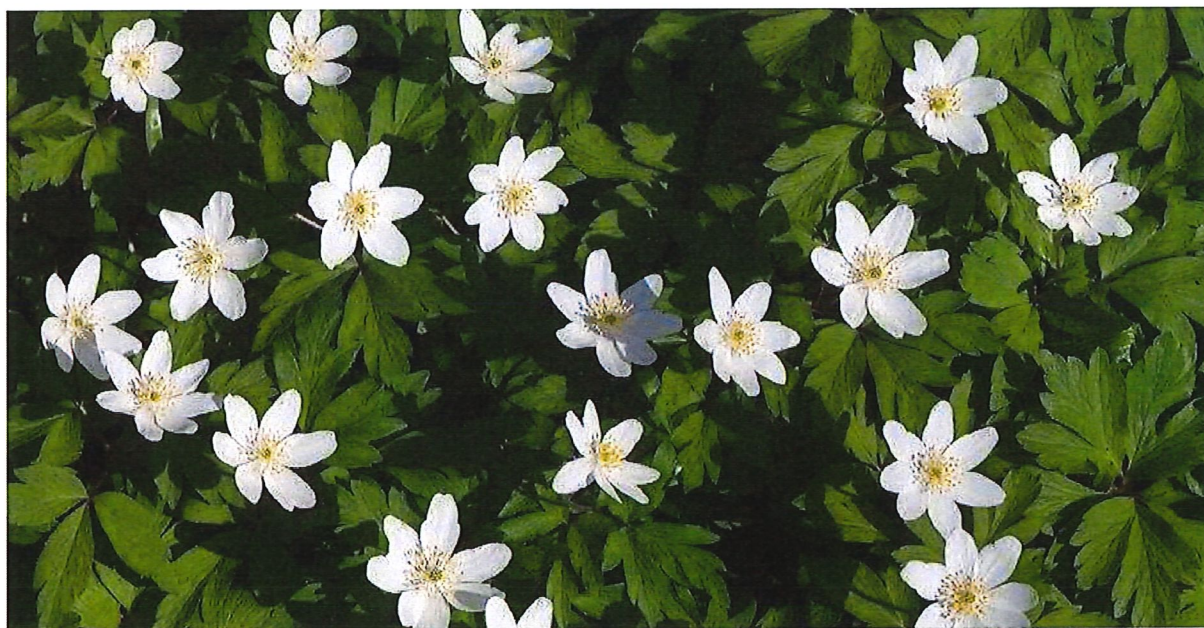


ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen

Vitsippan

i Mariastaden



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 Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-05-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-06-15, föreningens stadgar registrerades 2016-06-15, samt ändrades 2017-06-01 och 2018-07-19. Ekonomisk plan godkändes av Bolagsverket 2018-06-26.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-05-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016-05-13. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Utgrävaren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Inflyttning påbörjades i slutet av januari 2019. Föreningen har 76 bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar med en totalyta på 5 130 m² samt 41 bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 5 st
- 2 rum & kök: 28 st
- 3 rum & kök: 41 st
- 4 rum & kök: 2 st

Totalentreprenad tecknades med Peab Bostad AB 2017-06-09.

Förvaltningen av föreningen har skötts av Peab Bostad AB fram till 2019-04-30 då HSB Nordvästra Skåne tog över förvaltningen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hösten 2019 har styrelsen arbetat med att samordna önskemålen om inglasning av balkonger/terrasser. Företag har varit på plats och representanter från styrelsen har besökt olika referensobjekt. Slutliga val kommer att presenteras på extrastämman i januari 2020.

C

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 106. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019. 19 november 2019 hölls extrastämma för att utse ordinarie styrelse efter byggstyrelsen.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Bertil Pålsson, ordförande

Lars Mämpel

Lennart Holmqvist

Pia Ekelund

Anton Snell Erlandsson

Suppleanter:

Chantelle Isacsson

Juliana Jönsson

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 499	
Årets resultat, tkr	-90	
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-212	
Soliditet (%)	61 %	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	809	
Lån, kr/kvm	15 924	

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	6 365 000			
Från fond för yttre underhåll		-32 300	32 300	
Till fond för yttre underhåll		153 900	-153 900	
Årets resultat				-90 249
Vid årets slut	6 365 000	121 600	-121 600	-90 249

5

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-90 249
Från fond för yttre underhåll*	32 300
Till fond för yttre underhåll**	-153 900
Resultat efter disposition av underhåll	-211 849

* Motsvarar kostnad för planerat underhåll


** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar 30 kr per kvm av BOA).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-121 600
Årets resultat	-90 249
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-211 849

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 499 289	-
Övriga rörelseintäkter	2	592 049	-
Summa rörelseintäkter		3 091 338	-
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-773 955	-
Övriga externa kostnader	4	-92 448	-
Personalkostnader och arvoden	5	-167 791	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 917	-
Summa rörelsekostnader		-2 371 111	-
Rörelseresultat		720 227	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 476	-
Summa finansiella poster		-810 476	-
Resultat efter finansiella poster		-90 249	-
Resultat före skatt		-90 249	-
Årets resultat		-90 249	-

←

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		208 793 083	188 281 987
Summa materiella anläggningstillgångar		208 793 083	188 281 987
Summa anläggningstillgångar		208 793 083	188 281 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 163	-
Övriga fordringar		1	126 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 125	13 111
Summa kortfristiga fordringar		39 289	139 555
<i>Kassa och bank</i>		1 622 798	6 252 384
Summa omsättningstillgångar		1 662 087	6 391 939
SUMMA TILLGÅNGAR		210 455 170	194 673 926

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		128 335 000	6 365 000
Fond för yttre underhåll		121 600	-
Summa bundet eget kapital		128 456 600	6 365 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-121 600	-
Årets resultat		-90 249	-
Summa fritt eget kapital		-211 849	-
Summa eget kapital		128 244 751	6 365 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	81 538 080	159 821 024
Summa långfristiga skulder		81 538 080	159 821 024
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	153 460	-
Leverantörsskulder		139 266	28 460 963
Övriga skulder	8	9 655	16 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		369 958	10 191
Summa kortfristiga skulder		672 339	28 487 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 455 170	194 673 926

C

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- 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 stadgar, vilket innebär 30 kr per kvm av BOA.

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 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

C

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 347 789	
Hyror	151 500	
Summa	2 499 289	

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga avgifter	125 154	
Övriga intäkter	466 895	
Summa	592 049	

Övriga avgifter avser avgifter för trippelplay. Övriga intäkter avser framför allt ersättning från PEAB för driftskostnader enligt garantiavtal och styrelsearvode till interimstyrelsen.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	82 757	
Uppvärmning	134 793	
Vatten	52 454	
Renhållning	109 633	
Fastighetsservice	166 908	
Försäkring	22 707	
Kommunikation	154 560	
Löpande underhåll	17 843	
Planerat underhåll	32 300	
Summa	773 955	

Löpande underhåll avser främst reparationer. Årets planerade underhåll avser serviceavtal på hissar.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode revisorer	20 000	
Förvaltningskostnader	72 448	
Summa	92 448	-

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

C

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden (Boendestyrelsen fram till extrastämman)	19 000	
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	107 263	
Milersättning	7 802	
Sociala avgifter	33 726	
Summa	167 791	

Styrelse (ersättning för utfört arbete) samt milersättning avser interimstyrelsen och detta har vidarefakturerats till PEAB. Intäkterna för detta återfinns under övriga intäkter.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 581 987	22 000 000
Nyanskaffningar	21 848 013	116 581 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	138 581 987
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 336 917	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 336 917	-
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	208 793 083	188 281 987
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	159 093 083	138 581 987
Mark	49 700 000	49 700 000

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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus	77 000 000	25 000 000	102 000 000
Summa	77 000 000	25 000 000	102 000 000

C

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	1,80%	2024-04-02	2024-04-02	39 846 540	-
Danske Bank	1,30%	2022-03-01	2022-03-01	20 000 000	-
Danske Bank	0,87%	2019-12-30	2022-03-01	21 845 000	-
Byggnadskreditiv Danske Bank				-	159 821 024
Summa				81 691 540	159 821 024
varav kortfristig del				153 460	-
varav långfristig del				81 538 080	159 821 024

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 80 924 240 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	81 845 000	81 845 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 845 000	81 845 000

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt & sociala avgifter	9 655	16 748
Summa	9 655	16 748

C

Underskrifter

Helsingborg, 20 - 05 - 11 .

Bertil Pålsson

Lars Mäpel

Lennart Holmqvist

Pia Ekelund

Anton Snell Erlandsson

Vår revisionsberättelse har angivits 20 - 05 - 14.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitsippan i Mariastaden för år 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 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 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 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betydande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 14/5 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne