

# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

## Visitören

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 ansvarar 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](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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.

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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Visitören i Helsingborg, 743000-1037 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Årsredovisningen är upprättad enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen äger fastigheten Sländan 18 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Buntmakaregatan 7-11 samt Visitörsgatan 4-8.

Första inflyttning skedde under år 1945. Föreningen har 48 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 456,5 m<sup>2</sup> samt 1 hyresrättslokal på totalt 28 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 10 parkeringsplatser.

Föreningen har gjort en relining av avloppsstammarna 2007 och bytt tak, fönster och balkonger samt installerat säkerhetsdörrar 2012.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 23 st
- 2 rum & kök, 21 st
- 3 rum & kök, 4 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har föreningen utfört följande:  
Asbetssanering i källaren.

Kommande års större underhåll under kommande 10-årsperiod är stambyte (inklusive badrumsrenovering) planerat till 2022 samt byte av porttelefoner.

#### **Ekonomi**

Årets resultat blev 222 968 kr, jämfört med 493 290 kr förra året. Skillnaderna är främst högre driftskostnader, främst kostnader för löpande underhåll.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2020 var behållningen 1 166 034 kr.

Årsavgifterna höjdes senast med 2% 2019-10-01.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 Februari 2020.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Löfroth, ordförande  
Claes Rindbro, vice ordförande och sekreterare  
Malin Regnell  
Gun Karlsson  
Åsa Sterner

Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB som även sköter totalgranskningen av föreningen.

Vicevärd har varit Rolf Nordlund.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Trivsamt inre och yttre miljö

- Arbeta aktivt med att förbättra boendemiljön genom fokus på underhåll.
- Genom att ha en trivsamt inre och yttre miljö blir föreningen stark och attraktiv på boendemarknaden.

Att vara en trivsamt förening

- Vara lyhörda mot de boende och deras intressen.
- Skapa gemenskap bland de boende genom medlemsaktiviteter.
- Tydlig kommunikation till de boende om vad som är på gång i föreningen.

Målen ska uppnås enligt följande:

- Hitta nya sätt att kommunicera / komma i kontakt med de boende.
- Kontinuerligt ha öppna möten, en gång i månaden.
- Att ha låga avgifter på lång sikt.
- Se över samtliga avtal.
- Arbeta med prognoser och simuleringar.
- Arbeta aktivt med planerat underhåll och se till att hålla fastigheten i gott skick.
- Månadsavgiften ska vara förutsägbar under den närmaste 5-års perioden om inte något oväntat händer föreningen.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsret början var medlemsantalet 63, varav 49 röstberättigade och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62, varav 49 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 2% från och med 2020-10-01 *Ac*

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 055	2 012	1 997	1 962
Resultat efter finansiella poster (tkr)	223	493	311	485
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	153	511	527	401
Soliditet (%)	54%	46%	40%	36%
Årsavgift (kr/kvm)	797	789	781	773
Drift (kr/kvm)	532	375	352	375
Lån (kr/kvm)	1 200	1 587	1 739	1 891
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 831	16 859	17 637	17 563

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2495,5 kvm.

### Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 405		582 548	2 536 562	493 290
Disposition enligt stämmobeslut				493 290	-493 290
Till fond för yttre underhåll			86 000	-86 000	
Från fond för yttre underhåll			-16 250	16 250	
Årets resultat					222 968
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 405</b>		<b>652 298</b>	<b>2 960 102</b>	<b>222 968</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	222 968	493 290
Från fond för yttre underhåll*	16 250	93 875
Till fond för yttre underhåll**	-86 000	-76 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>153 218</b>	<b>511 165</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

### Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 960 102,00
Årets resultat	222 968,21
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 183 070,21</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AO

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 054 619	2 011 816
Övriga rörelseintäkter		25 715	26 293
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 080 334</b>	<b>2 038 109</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 328 768	-934 676
Planerat underhåll		-16 250	-93 875
Övriga externa kostnader	3	-147 850	-140 358
Personalkostnader och arvoden	4	-71 977	-41 507
Avskrivningar		-252 493	-289 493
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 817 338</b>	<b>-1 499 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>262 996</b>	<b>538 200</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		731	2 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 759	-47 567
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 028</b>	<b>-44 910</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 968</b>	<b>493 290</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>222 968</b>	<b>493 290</b>

40

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 923 957	6 176 449
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 923 957</b>	<b>6 176 449</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 924 457</b>	<b>6 176 949</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	22 231	15 893
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 166 034	1 713 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	12 253	13 564
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 200 518</b>	<b>1 742 734</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 200 518</b>	<b>1 742 734</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 124 975</b>	<b>7 919 683</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		40 405	40 405
Fond för yttre underhåll		652 299	582 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>692 704</b>	<b>622 953</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		2 960 102	2 536 562
Årets resultat		222 968	493 290
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 183 070</b>	<b>3 029 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 875 774</b>	<b>3 652 805</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 724 996	2 547 498
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 724 996</b>	<b>2 547 498</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	270 000	1 412 498
Leverantörsskulder		4 596	93 395
Aktuella skatteskulder		4 134	1 638
Övriga skulder	10	300	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	245 175	211 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>524 205</b>	<b>1 719 380</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 249 201</b>	<b>4 266 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 124 975</b>	<b>7 919 683</b>

Ab



## NOTER

### **Redovisning och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har 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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,64%
- Om- och tillbyggnader	20 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 genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **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 av materiella anläggningstillgångar**

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.

As

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 974 399	1 932 416
Hyror	80 220	79 400
	<u>2 054 619</u>	<u>2 011 816</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	12 948	22 261
Övriga intäkter	12 767	4 032
	<u>25 715</u>	<u>26 293</u>
<b>Summa</b>	<b>2 080 334</b>	<b>2 038 109</b>

### Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	46 966	40 154
Uppvärmning	237 920	229 634
Vatten	99 961	102 723
Renhållning	48 681	48 578
Löpande underhåll	532 664	151 699
Fastighetservice	226 775	230 089
Fastighetsförsäkring	36 171	34 656
Kommunikation	29 518	29 527
Fastighetsavgift/-skatt	70 112	67 616
<b>Summa</b>	<b>1 328 768</b>	<b>934 676</b>

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

#### Fastighetsavgift och -skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift	70 112	67 616
<b>Summa</b>	<b>70 112</b>	<b>67 616</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	225	200
Kontorsmaterial	110	169
Förvaltningskostnader	112 828	111 873
Arvode extern revisor	9 500	8 388
Medlemsavgifter	25 187	19 728
<b>Summa</b>	<b>147 850</b>	<b>140 358</b>

AB

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	47 300	23 250
Vicevärd	12 000	12 000
Sociala kostnader	12 677	6 257
<b>Summa</b>	<b>71 977</b>	<b>41 507</b>

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på prisbasbeloppet 47 300 kr. Styrelsen arvoderas med ett prisbasbelopp.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 558 927	9 558 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 558 927	9 558 927
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 419 784	-3 130 291
Årets avskrivningar	-252 492	-289 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 672 276	-3 419 784
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 923 957</b>	<b>6 176 449</b>
varav byggnader	5 626 216	5 861 347
varav markanläggningar	260 435	277 797
varav mark	37 306	37 306

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 200 000	11 000 000	29 200 000
Hyreshus lokaler	152 000	-	152 000
<b>Summa</b>	<b>18 352 000</b>	<b>11 000 000</b>	<b>29 352 000</b>

#### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	22 231	15 893
<b>Summa</b>	<b>22 231</b>	<b>15 893</b>

As

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Ränta HSB avräkning	-	1 898
Fastighetsförsäkring	12 253	11 666
<b>Summa</b>	<b>12 253</b>	<b>13 564</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek AB	1,13%	2025-03-30	2025-03-30	477 498	562 498
Stadshypotek AB	1,50%	2023-03-30	2023-03-30	462 498	562 498
Stadshypotek AB	1,05%	2022-03-30	2022-03-30	942 500	1 022 500
Swedbank Hypotek	1,15%	2020-04-24	2020-04-24	-	650 000
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-09-24	2021-09-24	1 112 500	1 162 500
<b>Summa</b>				<b>2 994 996</b>	<b>3 959 996</b>
varav kortfristig del				270 000	1 412 498
varav långfristig del				2 724 996	2 547 498

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	300	300
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

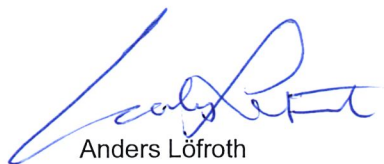
	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	166 711	163 804
Räntekostnader lån	4 664	6 857
BoRevision	12 500	12 138
Arvoden & sociala avgifter	61 300	28 750
<b>Summa</b>	<b>245 175</b>	<b>211 549</b>

As

## Underskrifter

Helsingborg,

21 01 13



Anders Löfroth



Claes Rindbro



Malin Regnell



Gun Karlsson



Åsa Sterner

Vår revisionsberättelse har lämnats 21-01-16.



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor



Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Visitören i Helsingborg, org.nr. 743000-1037

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Visitören 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 revisionsssed 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.

AB

## 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 Visitören 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed 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 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.

Helsingborg den 26/1 - 2021



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
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 normalfall) 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