



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# VALLEN



Styrelsen för HSB Brf Vallen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 1 med adress Timmermansgatan 2 A-E, vilken innehåller 29 lägenheter med bostadsrätt och en affärslokal med bostadsrätt, total yta är 1 445 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 maj 2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år	
Ordförande	Ulf Bergman	2020 (1 år)	
Ledamot	Susanne Hardefjord	2020 (1 år)	
Ledamot	Lars Persson	2019 (2 år)	
Ledamot	Linus Berggren	2020 (1 år)	Avgått under året
Ledamot	Joakim Berggren	2020 (2 år)	
Ledamot	Emely Grahn Hahmo	2020 (2 år)	
Utsedd av HSB	Ann Wikerberg		

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Bergman, Lars Persson och Susanne Hardefjord.

Firmatecknare är Ulf Bergman, Joakim Berggren, Emely Grahn Hahmo och Lars Persson, två i förening.

Valberedningen har varit Johan Fridolf och Monica Darnéus

Föreningen valde att ha totalrevision, av BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

HSB Brf Vallen i Landskrona  
Org.nr 744000-0151

2 (13)

Vicevärd har under året varit Bengt Persson, HSB Landskrona.



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen i samarbete med vicevärden Bengt Persson, HSB Landskrona.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

HSB Landskrona sköter å föreningens vägnar kontakten med bank för att föreningen ska kunna få så fördelaktiga räntor som möjligt på föreningens befintliga lån.

Villkorsändringar har skett under 2020 på lån 2854829758 i Swedbank. Inga lån kommer att omsättas under 2021, nästa omsättning är 2022.

**Ekonomi:**

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2020 med 3 % och uppgick till i genomsnitt 1 208 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att inte göra någon höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 1 208 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 180 554 kronor.

Under året har föreningen amorterat 130 000 kronor.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34, varav 30 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 737	1 680	1 636	1 602	1 590
Resultat efter avskrivningar	539	403	448	440	540
Årets resultat	337	149	181	115	117
Eget kapital	3 104	2 767	2 618	2 437	2 322
Balansomslutning	15 576	15 335	15 292	15 261	15 226
Soliditet (%)	20	18	17	16	15
'Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 208	1 173	1 150	1 132	1 126
Fond för yttre fond	2 968	2 691	2 418	2 221	2 138

\* Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	23 100	2 690 806	-95 871	148 946	<b>2 766 981</b>
Disposition av föregående års resultat:		277 000	-128 054	-148 946	<b>0</b>
Årets resultat				336 913	<b>336 913</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 100</b>	<b>2 967 806</b>	<b>-223 925</b>	<b>336 913</b>	<b>3 103 894</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-223 924
årets vinst	336 913
	<b>112 989</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	271 000
i ny räkning överföres	-158 011
	<b>112 989</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 736 567	1 679 640
Övriga rörelseintäkter	3	890	4 044
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 737 457</b>	<b>1 683 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-533 570	-618 390
Övriga externa kostnader	5	-214 181	-215 984
Personalkostnader	6	-66 814	-62 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 540	-383 539
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 198 105</b>	<b>-1 280 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>539 352</b>	<b>403 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 223	6 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-221 662	-261 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 439</b>	<b>-254 285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>336 913</b>	<b>148 946</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>336 913</b>	<b>148 946</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>336 913</b>	<b>148 946</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	11 415 513	11 799 053
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 415 513</b>	<b>11 799 053</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 416 013</b>	<b>11 799 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	1 120 990	3 500 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 401	34 238
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 160 391</b>	<b>3 535 070</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 160 391</b>	<b>3 535 070</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 576 404</b>	<b>15 334 623</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 100	23 100
Fond för yttre underhåll		2 967 806	2 690 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 990 906</b>	<b>2 713 906</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-223 924	-95 870
Årets resultat		336 913	148 946
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>112 989</b>	<b>53 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 103 895</b>	<b>2 766 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 050 554	7 855 554
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 050 554</b>	<b>7 855 554</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	130 000	4 455 000
Leverantörsskulder		30 305	31 973
Skatteskulder		16 023	9 239
Övriga skulder	15	22 533	18 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 094	197 649
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>421 955</b>	<b>4 712 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 576 404</b>	<b>15 334 623</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	2,33%
Inventarier:	20,00%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 289 759 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 696 296	1 646 844
Hyror lokaler	10 416	9 600
Överlåtelseavgift	10 647	6 978
Pantförskrivningsavgift	2 838	2 780
Andrahandsuthyrningar	19 700	14 356
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-3 480	-918
Påminnelseavgift	150	0
	<b>1 736 567</b>	<b>1 679 640</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	890	4 044
	<b>890</b>	<b>4 044</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Snörenhållning	2 954	0
Fastighetsskötsel, Grundavtal	102 757	78 250
Reparationer, bostäder	54 937	53 566
Planerat UH bostäder	0	93 539
Elavgifter för drivkraft och belysning	27 989	30 173
Uppvärmning, fjärrvärme	145 156	132 424
Vatten	86 118	79 346
Sophämtning	44 595	45 756
Fastighetsförsäkringar	17 923	16 751
Kabel-TV	14 897	14 860
Fastighetsskatt	36 244	36 246
Städ	0	7 825
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	0	29 654
	<b>533 570</b>	<b>618 390</b>



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmateriel och trycksaker	0	40
Dataskommunikation	43 500	43 500
Revisionsarvoden	14 175	18 653
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 380	73 640
Avtal vicevårdsuppdrag	44 592	43 252
Överlåtelseavgift	10 604	6 976
Pantförskrivningsavgift	3 308	2 325
Konsultarvoden	666	2 032
Bankkostnader	3 868	2 285
Medlemsavgift HSB	12 700	12 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 081	7 215
Förbrukningsmaterial	1 586	620
Postbefordran	351	0
Förbrukningsinventarier	2 369	2 599
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	147
	<b>214 180</b>	<b>215 984</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
--	------	------

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Löner till anställda	14 300	19 580
Övriga ersättningar	1 131	670
Styrelsearvoden	40 100	32 600
Sociala Avgifter	11 283	9 690
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>66 814</b>	<b>62 540</b>

### Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	2 199	6 908
Skattefria ränteintäkter	2	2
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	17 022	0
	<b>19 223</b>	<b>6 910</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	221 662	261 195
	<b>221 662</b>	<b>261 195</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 478 605	16 478 605
Mark	160 000	160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 638 605</b>	<b>16 638 605</b>
Ingående avskrivningar	-4 839 552	-4 456 013
Årets avskrivningar	-383 540	-383 539
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 223 092</b>	<b>-4 839 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 415 513</b>	<b>11 799 053</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 634 000	8 634 000
Taxeringsvärden mark	3 334 000	3 334 000
	<b>11 968 000</b>	<b>11 968 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Pantbrev i fastigheten	14 153 000	14 153 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	<b>14 153 000</b>	<b>14 153 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avräkningskonto HSB	1 120 990	3 498 155
Skattekonto	0	2 677
	<b>1 120 990</b>	<b>3 500 832</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 401	34 238
	<b>39 401</b>	<b>34 238</b>

#### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 130 000 kr.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 530 554 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	130 000	4 455 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 050 554	7 855 554
	<b>12 180 554</b>	<b>12 310 554</b>

#### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	12 279	10 767
Lagstadgade sociala avgifter	9 860	7 459
Avtalsplacerade betalningar	394	0
	<b>22 533</b>	<b>18 226</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 862	34 915
Förskottsbetalda hyror och avgifter	140 027	128 348
Upplupna räntekostnader	23 205	34 386
	<b>223 094</b>	<b>197 649</b>



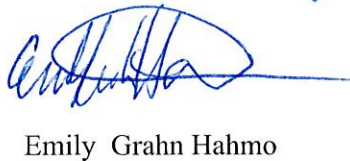
Landskrona den 7 / 2 - 2021



Ulf Bergman  
Ordförande



Ann Wikerberg  
Ann Wikerberg



Emily Grahn Hahmo  
Emily Grahn Hahmo



Lars Persson  
Lars Persson




Joakim Berggren  
Joakim Berggren



Susanne Hardefjord  
Susanne Hardefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 2 - 2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen i Landskrona, org.nr. 744000-0151

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen i Landskrona för räkenskapsåret 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.

### 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 revisions sed 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 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 revisions sed 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallen i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Landskrona den 15/2-2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor



## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor