



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖRESUND

Styrelsen för HSB Brf Öresund 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 2006. Föreningen äger byggnader på fastigheten Styrmannen 3 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Styrmannen 3 med adress Badhusgatan 23-27, vilken innehåller 49 lägenheter med bostadsrätt och en övernattningslägenhet med en total yta av 4 244,5 kvm, samt 42 garageplatser.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Boverket 30/7-2019.

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 24 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Hans Ekenhammar	2020 (1 år)
Vice ordf.	Nils-Arne Lindgren	2019 (2 år)
Ledamot	Tonnie Jönsson	2019 (2 år)
Ledamot	Åsa Lind	2020 (2 år)
Ledamot	Torbjörn Jönsson	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Anders Olsson.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordföranden Hans Ekenhammar och ledamöterna Nils-Arne Lindgren och Tonnie Jönsson.

Firmatecknare har varit Hans Ekenhammar, Åsa Lind, Tonnie Jönsson och Nils-Arne Lindgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Lennart Neander med Lena Ling som suppleant, valda av



föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Christer Ljung (sammankallande) och Petter Andersson.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Hans Ekenhammar och Nils-Arne Lindgren som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året följt föreningens långsiktiga underhållsplan. Därutöver gjorde styrelsen en

stadgeenlig och protokollförd fastighetsbesiktning under oktober månad 2020.

Vid besiktningen konstaterades ett antal mindre justeringsarbeten som åtgärdades under hösten 2020.

Besiktning skydd mot olyckor görs 6 gånger per år och protokollföres.

Under hösten 2020 gjordes en helrenovering av samtliga tre ventilations-och fläktanläggningar.

Under hösten gjorde vi vidare en total spolning av våra avloppsledningar.

I december månad utfördes nyanläggning av planteringen utanför 25/27:an liksom jordförbättringar på våra innergårdar.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 1,5 % inför 2020 och uppgick i genomsnitt 685 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl. bränsleavgift.

Inför 2021 föreslår styrelsen en avgiftshöjning på 1 %. Avser lägenheter, bränsleavgifter och hyra för garageplatser. Årsavgifterna kommer under 2021 uppgå till i genomsnitt 691 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl. bränsleavgift.

Likviditetsflödet är positivt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 143 218 kronor.

Under året har föreningen amorterat 359 436 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 68. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68, varav 50 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Under året har styrelsen kommunicerat med medlemmarna genom att regelbundet sända ut "Medlemsinfo" om aktuella händelser och ärenden.

Föreningens övernattningslägenhet har under 2020 varit uthyrd 93 (f. å. 80) nätter.

766

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 559	3 514	3 441	3 395	3 387
Resultat efter avskrivningar	819	909	1 065	1 020	970
Årets resultat	321	342	544	488	70
Eget kapital	68 634	68 314	67 972	67 427	66 940
Balansomslutning	108 505	108 526	108 644	108 121	108 522
Soliditet (%)	63	63	63	62	62
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	685	678	668	661	661
Fond för yttre underhåll	3 485	3 143	2 650	2 279	1 948

*Ingår vatten och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 970 000	3 142 735	-141 123	341 980	68 313 592
Disposition av föregående års resultat:		342 391	-411	-341 980	0
Årets resultat				320 588	320 588
Belopp vid årets utgång	64 970 000	3 485 126	-141 534	320 588	68 634 180

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-141 534
årets vinst	320 588
	179 054

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	463 000
i ny räkning överföres	-283 946
	179 054

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 559 351	3 514 342
Övriga rörelseintäkter	3	11 179	212 432
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 570 530	3 726 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 583 089	-1 645 479
Övriga externa kostnader	5	-251 737	-253 945
Personalkostnader	6	-33 116	-34 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-883 922	-883 923
Summa rörelsekostnader		-2 751 864	-2 818 017
Rörelseresultat		818 666	908 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 752	9 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-525 830	-576 359
Summa finansiella poster		-498 078	-566 777
Resultat efter finansiella poster		320 588	341 980
Resultat före skatt		320 588	341 980
Årets resultat		320 588	341 980

Red

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	102 811 840	103 695 762
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 811 840	103 695 762
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		102 812 340	103 696 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 600	1 200
Övriga fordringar	13	2 068 333	4 707 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 130	121 018
Summa kortfristiga fordringar		2 193 063	4 830 133
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 693 063	4 830 133
SUMMA TILLGÅNGAR		108 505 403	108 526 395

2020

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 970 000	64 970 000
Fond för yttre underhåll		3 485 126	3 142 735
Summa bundet eget kapital		68 455 126	68 112 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-141 534	-141 123
Årets resultat		320 588	341 980
Summa fritt eget kapital		179 054	200 857
Summa eget kapital		68 634 180	68 313 592
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 717 980	26 369 270
Summa långfristiga skulder		12 717 980	26 369 270
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	26 425 238	13 133 384
Leverantörsskulder		243 110	133 230
Skatteskulder		75 995	132 986
Övriga skulder	16	20 522	9 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	388 378	434 768
Summa kortfristiga skulder		27 153 243	13 843 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 505 403	108 526 395

Pls

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 (K2).

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 120 År

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 för 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 411 970 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	2 927 076	2 883 864
Överlåtelseavgift	1 183	2 326
Pantförskrivningsavgift	2 333	455
Hysesintäkter garage, moms	37 200	36 660
Hysesintäkter garage, ej moms	248 016	244 396
Hysesbortfall garage, ej moms	-3 100	0
Uppvärmning ej moms	325 044	320 136
Gästrum / Övernattningsrum	21 600	26 205
Gemensamhetslokal	0	300
	3 559 352	3 514 342

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	11 179	36 310
Öresavrundning	0	2
Ersättning från försäkringsbolag	0	176 121
	11 179	212 433

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	195 624	194 102
Serviceavtal	2 624	29 420
Reparationer, bostäder	432 035	458 479
Planerat UH bostäder	88 278	136 609
Elavgifter för drivkraft och belysning	167 423	156 141
Uppvärmning, fjärrvärme	339 387	339 389
Vatten	169 570	156 575
Sophämtning	40 228	36 834
Fastighetsförsäkringar	44 375	41 472
Kabel-TV	29 381	28 986
Fastighetsskatt	74 164	67 473
	1 583 089	1 645 480

pb

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	995	0
Förbrukningsmaterial	2 888	328
Telefon	5 235	3 846
Datakommunikation	0	1 282
Postbefordran	1 529	0
Revisionsarvoden	9 675	11 153
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	113 632	111 009
Överlåtelseavgift	1 182	2 326
Pantförskrivningsavgift	946	1 860
Konsultarvoden	5 688	4 063
Bankkostnader	4 550	2 840
Föreningsstämma/styrelsemöte	685	3 427
Medlemsavgift HSB	18 700	18 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 812	22 246
Lämnade bidrag och gåvor	400	0
Avtal vicevårdsuppdrag	37 660	36 788
Gemensamhetsanläggningar	44 691	34 076
Kontorsmateriel och trycksaker	1 469	0
	251 737	253 944

Not 6 Personalkostnader

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

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

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Revisorssarvode	1 750	3 250
Styrelsearvode	26 800	28 150
Sociala avgifter	4 566	3 270
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	33 116	34 670

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	2 958	9 582
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	24 794	0
	27 752	9 582

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	524 811	576 352
Kostnadsränta för skatter och avgifter	1 019	7
	525 830	576 359

Pelle

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 054 874	100 054 874
Mark	10 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 054 874	110 054 874
Ingående avskrivningar	-6 359 112	-5 475 189
Årets avskrivningar	-883 922	-883 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 243 034	-6 359 112
Utgående redovisat värde	102 811 840	103 695 762
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	60 600 000	60 600 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	45 267 000	45 267 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	45 267 000	45 267 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 613	73 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 613	73 613
Ingående avskrivningar	-73 613	-73 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 613	-73 613
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Plt

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 321	28
Avräkningskonto HSB	2 066 810	4 707 887
Andra kortfristiga fordringar	202	0
	2 068 333	4 707 915

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	45 223	44 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 894	30 271
Förbetalts samfällighetsavgift	43 013	46 372
	123 130	121 018

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

26 425 238 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 413 468 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 37 075 878 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	26 425 238	13 133 384
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 717 980	26 369 270
	39 143 218	39 502 654

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 140	0
Lagstadgade sociala avgifter	4 082	0
Redovisningskonto för moms	9 300	9 165
	20 522	9 165

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	285 258	296 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 133	86 576
Upplupna räntekostnader	28 986	51 610
	388 377	434 768

[Signature]

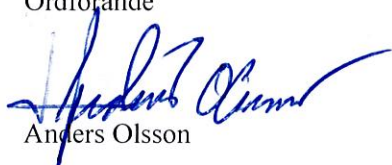
Landskrona den 25 / 2 2021



Hans Ekenhammar
Ordförande



Nils-Arne Lindgren



Anders Olsson



Tonnie Jönsson



Åsa Lind



Torbjörn Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Neander
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Öresund i Landskrona, org.nr. 769609-9907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Öresund 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.

PEG

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 Öresund i Landskrona för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 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.

Landskrona den 22/3 2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lennart Neander
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

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



HSB – där möjligheterna bor