ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen

Karl X

i Helsingborg

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

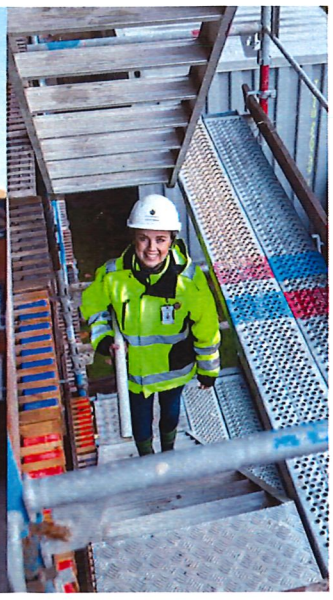
Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida **hsbnvs.se**.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Karl X, org.nr 769612-1164, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Samson 12 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karl X Gustavs Gata 58 och Helmfeltsgatan 7.

Inflyttning skedde under år 2005. Föreningen har 34 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 694 m^2 samt ett garage på 320 m^2, och en lokal på 60 m^2. Föreningen har även 13 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
1 rum & kök, 1 st
1,5 rum & kök, 8 st
2 rum & kök, 3 st
2,5 rum & kök, 12 st
3 rum & kök, 2 st
3,5 rum & kök, 7 st
4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Styrelseledamöter utförde fastighetsbesiktning 2020-12-07.

Under året har fljande underhåll gjorts:
-Tätskiktsbeläggning på översta sex balkongerna.
-Ny värmepump installerad.
-Fiberinstallation.
-Omdränering av fastigheten.

Följande återgärder planeras de närmaste 10 åren:
-Maskinparken i tvättstugorna kommer behöva bytas under denna tid.

Ekonomi
Vid årets ingång hade föreningen 2 393 212 kronor i likvida medel. Den 31/12 2020 var behållningen 1 773 315 kronor.

Driftskostnaderna har varit ca 2 950 000 kr lägre än föregående år, vilket beror på att förra året låg fönsterbytet ligger som ett planerat underhåll. I denna post ingår numera både löpande underhåll och planerat underhåll. Båda dessa poster kan variera mycket mellan åren. För mer information se not 3.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till - 1091 tkr jämfört med - 2721 tkr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 211 536 kr, vilket är 0,3% av taxeringvärdet.

Föreningen höjde senast sina avgifter med 3% från och med 2020-01-01.
Föreningen har beslutat om oförändrade avgifter för kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 50 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 47 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Janita Ericsson , ordförande
Per Persson
Niclas Carlström
Oscar Nilsson

Revisor har Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningensstämman med Åke Belfrage som suppleant.

Styrelsen skickar ut informationsbrev regelbundet efter styrelsemöten så att medlemmarna är införstådda med hur fastigheten sköts och vad som ska eller behöver göras.
Målet för föreningen är att väl förvalta fastigheten och dess ekonomi och att det ska vara en trevlig förening för medlemmarna att bo i.

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning, tkr	2 223	2 169	2 169	2 169
Årets resultat, tkr	-1 091	-4 013	-118	-43
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 091	-2 721	-177	-213
Soliditet (%)	67 %	68%	72%	71%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	743	721	721	721
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	619	1 572	316	267
Lån, kr/kvm	9 149	8 962	8 229	8 733
Överlåtelsevärden kr/kvm	28 699	29 245	27 987	28 968

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 3 084 kvm.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	66 400 000			-559 831	-4 013 190
Disposition enligt stämmobeslut				-4 013 190	4 013 190
Från fond för yttre underhåll			-211 536	211 536	
Till fond för yttre underhåll			211 536	-211 535	
Årets resultat					-1 090 677
Vid årets slut	**66 400 000**		**-**	**-4 573 020**	**-1 090 677**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 090 677	-4 013 190
Från fond för yttre underhåll*	211 537	1 504 204
Till fond för yttre underhåll**	-211 537	-211 536
Resultat efter disposition av underhåll	**-1 090 677**	**-2 720 522**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (avsättning sker enligt stadgarna).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 573 021,00
Årets resultat	-1 090 677,52
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-5 663 698,52

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 222 674	2 169 304
Övriga rörelseintäkter	*2*	76 432	62 744
Summa rörelseintäkter		2 299 106	2 232 048
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-1 909 370	-4 850 070
Övriga externa kostnader	*4*	-136 091	-116 790
Personalkostnader och arvoden	*5*	-57 954	-46 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 238	-953 172
Summa rörelsekostnader		-3 087 653	-5 966 523
Rörelseresultat		**-788 547**	**-3 734 475**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-585	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 545	-278 715
Summa finansiella poster		-302 130	-278 715
Resultat efter finansiella poster		**-1 090 677**	**-4 013 190**
Resultat före skatt		**-1 090 677**	**-4 013 190**
Årets resultat		**-1 090 677**	**-4 013 190**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		88 205 550	88 879 130
Summa materiella anläggningstillgångar		88 205 550	88 879 130
Summa anläggningstillgångar		**88 205 550**	**88 879 130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 754	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	34 874	45 917
Summa kortfristiga fordringar		53 628	46 053
Kassa och bank		1 773 315	2 393 212
Summa omsättningstillgångar		**1 826 943**	**2 439 265**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 032 493**	**91 318 395**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		66 400 000	66 400 000
Summa bundet eget kapital		66 400 000	66 400 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 573 021	-559 831
Årets resultat		-1 090 677	-4 013 190
Summa ansamlad förlust		-5 663 698	-4 573 021
Summa eget kapital		**60 736 302**	**61 826 979**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	27 221 000	18 482 000
Summa långfristiga skulder		27 221 000	18 482 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		996 000	9 156 000
Leverantörsskulder		687 711	1 507 402
Aktuella skatteskulder		125 644	121 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	265 836	224 578
Summa kortfristiga skulder		**2 075 191**	**11 009 416**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 032 493**	**91 318 395**

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan men 2014 ändrades modellen till en rak avskrivning på 102 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*år*
- Byggnader	Rak	102
- Fiber	Rak	10

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter besutas av styrelsen och sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

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

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 001 180	1 942 836
Hyror	221 494	226 468
Summa	**2 222 674**	**2 169 304**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Övriga intäkter	8 699	1 120
Debiterade elkostnader	67 733	61 624
Summa	**76 432**	**62 744**

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Energi/El 2019	388 745	207 088
Uppvärmning	-	235 339
Vatten	40 374	63 237
Renhållning	22 859	25 537
Fastighetsservice	107 196	102 672
Försäkring	34 733	33 067
Kommunikation	42 839	49 711
Löpande underhåll	192 917	186 304
Planerat underhåll	1 016 002	3 885 179
Fastighetsavgift/-skatt	63 705	61 937
Summa	**1 909 370**	**4 850 071**

Fastighetsavgift/-skatt

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Fastighetsavgift/skatt	63 706	61 938
Summa	**63 706**	**61 938**

Från och med 2020 är el och uppvärmning sammanslaget till ett konto som heter Energi. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2020 på 1 429 kr per lägenhet. För Brf Karl X beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Föreningen betalar hel fastighetsavgift från och med 2016.
Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokalerna. Föreningens garage är taxerade som lokaler.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Kreditupplysning	1 600	600
Kontorsmaterial	16 314	1 294
Förvaltningskostnader	103 543	113 188
Konsultkostnader	14 634	1 708
Summa	**136 091**	**116 790**

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Styrelsearvoden	46 500	37 075
Sociala avgifter	11 454	9 416
Summa	**57 954**	**46 491**

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 169 875	91 169 875
Årets investeringar fiber	310 657	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 169 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 290 745	-6 337 573
Årets avskrivningar	-984 237	-953 172
	-8 274 982	-7 290 745
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**88 205 550**	**88 879 130**

Från och med i 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader på 102 år (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	42 000 000	27 000 000	**69 000 000**
Hyreshus lokaler	1 368 000	144 000	**1 512 000**
Summa	43 368 000	27 144 000	**70 512 000**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Com Hem	-	9 950
Fastighetsförsäkring	34 874	34 733
Telefon	-	1 234
Summa	**34 874**	**45 917**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Stadshypotek	0,74%	2025-06-29	2025-06-29	8 240 000	8 560 000
Stadshypotek	1,02%	2027-09-30	2027-09-30	2 875 000	2 975 000
Stadshypotek	1,56%	2022-09-30	2022-09-30	9 493 000	9 649 000
Nordea	0,85%	2024-10-16	2024-10-16	6 134 000	6 454 000
Stadshypotek	0,60%	2023-09-01	2023-09-01	1 475 000	-
Summa				**28 217 000**	**27 638 000**
Avgår kortfristig del				**-996 000**	**-9 156 000**
Varav långfristig del				**27 221 000**	**18 482 000**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 23 237000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	36 200 000	36 200 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**36 200 000**	**36 200 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	192 363	185 732
Räntekostnader lån	11 705	11 646
Komfortavräkning	-	16 256
Arvode BoRevision	11 500	10 944
Energi	50 268	-
Summa	**265 836**	**224 578**

Underskrifter

Helsingborg, 21-04-13.

Janita Ericsson

Per Persson

Niclas Carlström

Oscar Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 05-05-2021

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karl X, org.nr. 769612-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl X för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl X för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 05 / 05 2021

Cristea

.....

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne