

# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

## Harsyran

i Ängelholm



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 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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förening 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 Harsyran i Ängelholm, 739400-0611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Harsyran är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Harsyran 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Planteringsvägen 46 A-D och 48 A-E.

Inflyttning skedde under år 1954. Föreningen har 73 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 410 m<sup>2</sup>, 8 lokaler på totalt 187,5 m<sup>2</sup>, 17 garage och 66 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 24 st

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen under året och i några fall även av sakkunnig.

Föreningen har köpt en ny underhållsplan genom Anders Granslund Underhållsplanering AB hösten 2018. Uppdatering av underhållsplanen har gjorts under året. Lås & portbyte samt relining av vattenledningar har lagts till.

De underhållsåtgärder som har gjorts under året är följande:

- underhållsspolning och filmning av vattenledningar
- nya torkaggregat till torkrummen, en vardera till Planteringsvägen 46 respektive 48
- ny torktumlare till tvättstugan på Planteringsvägen 46
- lekplatsen besiktigad, reparerad och underhållen
- omfördelning av p-platser för att tillmötesgå önskemål från medlemmar om fler boendeparkeringar på baksidorna av husen
- genomförande av sommaraktivitet för de boende 29 augusti

De största underhållsåtgärderna som planeras under den kommande 10-årsperioden enligt underhållsplanen är:

- renovering och förstärkning av befintliga lås & portar
- relining av bottenavlopp 2021 - 2022

**Ekonomi**

Årets resultat blev cirka 898 tkr, jämfört med cirka 739 tkr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till cirka 863 tkr, jämfört med cirka 955 tkr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Den siste december hade föreningen ca 1 900 tkr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Ingen avgiftsjustering har gjorts under året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % per 1 januari 2021.

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

**Styrelse**

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sofia Evans, ordförande  
Ulla Rischel  
Anders Svensson  
Alexander Nilsson

**Revisorer**

Revisorer har varit Anneli Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.


**Information till medlemmar**

Information har gått ut till medlemmarna vid följande tillfällen:

- inför spolningen av vattenledningar
- allmänt informationsbrev efter årsstämman
- info om sommaraktiviteten 2020-08-29
- info om avgiftsjustering inför 2021
- info avseende förändringar p-platser

**Mål för verksamheten**

Styrelsen har som målsättning att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande ekonomi där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnpelare. Andra viktiga mål är att tillgodose gemensamma intressen och stärka gemenskapen. Föreningen vill också främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Målen omsätts i handling genom att ändamålen ligger till grund för föreningens löpande arbete. Målen ska också omsättas i handling genom uppföljning av underhållsplanen.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 (varav 73 röstberättigade). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81 (varav 73 röstberättigade). På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 270	3 270	3 269	3 267
Resultat efter finansiella poster (tkr)	898	739	742	644
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	863	955	737	710
Soliditet	42%	38%	33%	29%
Årsavgift (kr/kvm)	707	707	707	707
Drift (kr/kvm)	326	322	328	354
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	147	146	158	-
Lån (kr/kvm)	2 384	2 568	2 859	3 036
Räntekänslighet i %	3,52%	3,78%	4,21%	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 426	15 462	16 815	13 885

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 4 597,5 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	82 985		3 414 974	3 298 277	738 708
Disposition enligt stämmobeslut				738 708	-738 708
Till fond för yttre underhåll			184 000	-184 000	
Från fond för yttre underhåll*			-149 227	149 227	
Årets resultat					898 228
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 985</b>		<b>3 449 747</b>	<b>4 002 212</b>	<b>898 228</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.



HSB Brf Harsyrån i Ängelholm  
739400-0611

4(12)

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	898 228	738 708
Från fond för yttre underhåll*	149 227	316 250
Till fond för yttre underhåll**	-184 000	-100 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>863 455</b>	<b>954 958</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 002 212,00
Årets resultat	898 228,22
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 900 440,22</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

HSB Brf Harsyrån i Ängelholm  
739400-0611

5(12)

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		3 269 952	3 269 960
Övriga rörelseintäkter		135 800	118 924
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 405 752</b>	<b>3 388 884</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 498 073	-1 478 867
Planerat underhåll		-149 227	-316 250
Övriga externa kostnader	3	-207 508	-158 288
Personalkostnader och arvoden	4	-72 611	-73 862
Avskrivningar		-415 980	-415 980
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 343 399</b>	<b>-2 443 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 062 353</b>	<b>945 637</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 125	-209 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 125</b>	<b>-206 929</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>898 228</b>	<b>738 708</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>898 228</b>	<b>738 708</b>

HSB Brf Harsyran i Ängelholm  
739400-0611

6(12)

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	17 909 261	18 325 241
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 909 261</b>	<b>18 325 241</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 909 761</b>	<b>18 325 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		21 302	54 742
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 900 333	1 617 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 587	83 152
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 051 222</b>	<b>1 755 882</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 051 222</b>	<b>1 755 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 960 983</b>	<b>20 081 623</b>



HSB Brf Harsyrån i Ängelholm  
739400-0611

7(12)

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		82 985	82 985
Fond för yttre underhåll		3 449 747	3 414 974
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 532 732</b>	<b>3 497 959</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 002 212	3 298 277
Årets resultat		898 228	738 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 900 440</b>	<b>4 036 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 433 172</b>	<b>7 534 944</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	8 423 978	6 405 251
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 423 978</b>	<b>6 405 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 540 700	5 399 490
Leverantörsskulder		165 395	190 653
Aktuella skatteskulder		10 521	6 725
Övriga skulder		-	965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 217	543 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 103 833</b>	<b>6 141 428</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 527 811</b>	<b>12 546 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 960 983</b>	<b>20 081 623</b>



**HSB Brf Harsyran i Ängelholm**  
739400-0611

8(12)

### **Redovisnings- 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 byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,69%
- Ombyggnader	10%

### **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 på basis av 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, t ex avkastning på en del placeringar.

### **Nedskrivningar 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.



HSB Brf Harsyran i Ängelholm  
739400-0611

9(12)

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 118 416	3 118 468
Hyror	151 536	151 492
	<u>3 269 952</u>	<u>3 269 960</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	120 184	118 924
Övriga intäkter	15 616	-
	<u>135 800</u>	<u>118 924</u>
<b>Summa</b>	<b>3 405 752</b>	<b>3 388 884</b>

Ingen avgiftsjustering har gjorts under året. Övriga avgifter avser bredband/bredbandstelefofi.

### Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi (sedan 2020 finns el & fjärrvärme på konto energi)	554 216	76 989
Uppvärmning	-	475 326
Vatten	122 300	120 969
Renhållning	96 201	79 381
Löpande underhåll	59 550	79 915
Fastighetsservice	297 359	286 507
Fastighetsförsäkring	64 855	61 745
Kommunikation	195 105	193 344
Fastighetsavgift	108 487	104 691
<b>Summa</b>	<b>1 498 073</b>	<b>1 478 867</b>

Löpande underhåll kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader.

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

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	589	357
Förvaltningskostnader	144 434	118 056
Juridiska kostnader	190	8 417
Arvode extern revisor	9 789	9 412
Medlemsavgifter	52 506	22 046
<b>Summa</b>	<b>207 508</b>	<b>158 288</b>

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning, kreditupplysning och kostnader i samband med stämmor och styrelsemöten.

**HSB Brf Harsyrån i Ängelholm**  
739400-0611

10(12)

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	1 600	-
Styrelsearvoden	52 131	52 138
Ersättning utöver styrelsearbete	-	4 800
Föreningsvald revisor	4 976	4 977
Sociala kostnader	13 904	11 947
<b>Summa</b>	<b>72 611</b>	<b>73 862</b>

Stämman har beslutat att styrelsen delar på 1,1 pbb i arvode.

**Not 5 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 623 840	24 623 840
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 623 840	24 623 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 374 424	-9 958 444
Årets avskrivningar	-415 980	-415 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 790 404	-10 374 424
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 909 261</b>	<b>18 325 241</b>
varav byggnader	13 833 436	14 249 416
varav mark	4 075 825	4 075 825

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Postboxar (2015)
- Utemiljö (2012 och 2013)
- Fasader (2011)
- Miljöhus (2009)
- Parkeringsplatser och stödmurar (2008)
- Fönster (2005)
- V/A ledningar, badrum, värmesystem och tvättstugor (2003)
- Balkonger (1985)
- Värmeanläggning (1984)

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	26 000 000	9 200 000	35 200 000
Hyreshus lokaler	417 000	-	417 000
<b>Summa</b>	<b>26 417 000</b>	<b>9 200 000</b>	<b>35 617 000</b>

Taxerad yta för byggnader och mark är 8 206 kvm.

*CS*

*SE HK*

HSB Brf Harsyran i Ängelholm  
739400-0611

11(12)

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164	17 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164	17 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 164	-17 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 164	-17 164
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB	1,46%	2022-09-01	2022-09-01	971 000	1 103 000
Swedbank Hypotek	1,346%	rörlig	rörlig	-	1 025 633
Swedbank Hypotek	1,34%	2021-11-25	2021-11-25	882 018	1 027 018
Stadshypotek AB	1,58%	2022-12-30	2022-12-30	2 180 000	2 180 000
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-09-24	2021-09-24	1 048 682	1 164 682
Swedbank Hypotek	1,168%	rörlig	rörlig	-	837 500
Swedbank Hypotek	1,135%	rörlig	rörlig	-	1 199 995
Swedbank Hypotek	1,22%	2028-05-24	2028-05-24	2 768 128	-
Swedbank Hypotek	1,33%	2024-04-25	2024-04-25	1 294 551	1 382 551
Swedbank Hypotek	1,20%	2027-04-23	2027-04-23	1 820 299	1 884 362
<b>Summa</b>				<b>10 964 678</b>	<b>11 804 741</b>
varav kortfristig del				2 540 700	5 399 490
varav långfristig del				8 423 978	6 405 251

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 754 678 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar		18 142 000
Varav obelånade		-
<b>Summa</b>		<b>18 142 000</b>



SE ue

2021-03-25 10:47

HSB Brf Harsyrån i Ängelholm  
739400-0611

12(12)

## Underskrifter

Ängelholm, 2021- 03 25



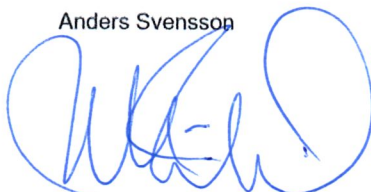
Sofia Evans



Anders Svensson



Alexander Nilsson



Ulla Rischel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 4 - 8 .



Anneli Andersson  
Av föreningen vald revisor



**Camilla Bakklund**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harsyran i Ängelholm, org.nr. 739400-0611

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harsyran i Ängelholm 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. 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 revisorssed 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 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 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.

## 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 Harsyrån i Ängelholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

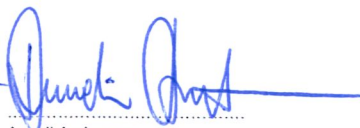
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 provar 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.

Ängelholm den 8/4-2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anneli Andersson  
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 normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

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

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne