

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Humlan 1

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.

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.

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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Humlan 1 i Ängelholm, 739400-0686 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1943. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Humlan 10, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Lamellgatan 2-12.

Föreningen har 24 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 236 m² och 5 mindre lokaler på totalt 36 m².

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 20 st

3 rum & kök, 4 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 1999 har föreningen bytt vatten- och avloppsledning samt renoverat badrummen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts den 22 maj 2019 av HSB Skåne tillsammans med delar av styrelsen.

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året.

Föreningen har under året köpt en ny digitaliserad underhållsplan av HSB Skåne.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- se över värmeledningar och dränering runt fastigheten
- byte av tak

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 192 000 kr. Förra året var resultatet ca 356 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 268 000 kr, jämfört med 326 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har löst in ett lån på ca 406 000 kr under året.

Den siste december var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne ca 1131 000 kr.

Den 1 januari 2020 höjs avgifterna med 1 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Johan Ryde, ordförande

Kristin Svensson

Helen Corneliusson

Niall Gordon

Elin Olsson

Tidigare styrelseledamot Eva Lundström avgick på egen begäran den 20 september 2019. Alla styrelseledamöter och styrelsesuppleanter står i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Revisorer har varit revisor från BoRevision, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Information och medlemsaktiviteter:

- Kallelser till stämmor samt informationsbrev till medlemmarna har delats ut under året.

Mål för verksamheten:

Brf Humlan 1 strävar efter att vara en medveten och modern förening i ett attraktivt område i Ängelholm. Föreningen jobbar med att vara effektiva och tidigt ute med moderna lösningar. Vi jobbar även med att kunna hålla en jämn avgiftsutveckling över tiden och försöker hela tiden att ligga steget före i vårt arbete. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31, varav 25 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 31, varav 25 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 086	1 075	1 064	1 052
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	356	351	199
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	268	326	291	179
Soliditet (%)	57	50	41	37
Årsavgift (kr/kvm)	860	851	843	835
Drift (kr/kvm)*	337	297	282	299
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	177	190	-	-
Lån (kr/kvm)	1 739	2 191	2 722	2 855
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 861	15 909	15 708	11 459
Räntekänslighet	2%	2,6%	-	-

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 1 272 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	21 450		1 452 913	1 101 021	356 180
Disposition enligt stämmobeslut				356 180	-356 180
Till fond för yttre underhåll			42 000	-42 000	
Från fond för yttre underhåll*			-118 032	118 032	
Årets resultat					191 995
Vid årets slut	21 450		1 376 881	1 533 233	191 995

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	191 995	356 180
Från fond för yttre underhåll*	118 032	-
Till fond för yttre underhåll**	-42 000	-30 000
Resultat efter disposition av underhåll	268 027	326 180

* 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	1 533 233,00
Årets resultat	191 994,13
Balanseras i ny räkning	1 725 227,13

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		1 086 465	1 074 740
Övriga rörelseintäkter		-	1 146
Summa rörelsens intäkter		1 086 465	1 075 886
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-429 229	-377 824
Planerat underhåll		-118 032	-
Övriga externa kostnader	3	-97 962	-90 518
Personalkostnader och arvoden	4	-60 289	-57 938
Avskrivningar		-161 024	-161 024
Summa rörelsens kostnader		-866 536	-687 304
Rörelseresultat		219 929	388 582
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 764	2 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 698	-34 964
Summa finansiella poster		-27 934	-32 402
Resultat efter finansiella poster		191 995	356 180
Årets resultat		191 995	356 180

AL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 339 396	4 500 419
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 339 396	4 500 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 339 896	4 500 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	7 757
Övriga fordringar		20 717	10 318
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 130 656	1 368 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 355	20 261
Summa kortfristiga fordringar		1 171 728	1 407 203
Summa omsättningstillgångar		1 171 728	1 407 203
SUMMA TILLGÅNGAR		5 511 624	5 908 122

AC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 450	21 450
Fond för yttre underhåll		1 376 881	1 452 913
Summa bundet eget kapital		1 398 331	1 474 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 533 233	1 101 021
Årets resultat		191 995	356 180
Summa fritt eget kapital		1 725 228	1 457 201
Summa eget kapital		3 123 559	2 931 564
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	1 667 520	2 611 895
Summa långfristiga skulder		1 667 520	2 611 895
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		545 000	175 000
Leverantörsskulder		34 632	81 464
Aktuella skatteskulder		1 414	-
Övriga skulder		-	3 255
Fond för inre underhåll		3 433	3 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 066	101 511
Summa kortfristiga skulder		720 545	364 663
Summa skulder		2 388 065	2 976 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 511 624	5 908 122

K

NOTER

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,4
-Ombyggnader	3,33

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 062 852	1 052 292
Hyror	23 613	22 448
	<u>1 086 465</u>	<u>1 074 740</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	-	1 146
	<u>-</u>	<u>1 146</u>
Summa	1 086 465	1 075 886

Nettointäkterna har ökat beroende på avgiftshöjning 1/1 2019 med 1 %.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	25 347	24 832
Uppvärmning	167 904	181 854
Vatten	31 485	35 509
Renhållning	22 153	19 331
Löpande underhåll	58 626	22 986
Fastighetsservice	60 120	39 405
Fastighetsförsäkring	17 699	17 184
Kommunikation	16 992	16 992
Fastighetsavgift	28 903	19 731
Summa	429 229	377 824

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2019 på 1 377 kr per lägenhet. För Brf Humlan 1 beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	-	849
Förvaltningskostnader	73 689	65 836
Juridiska kostnader	-	487
Arvode extern revisor	17 026	9 138
Medlemsavgifter	7 247	14 208
Summa	97 962	90 518

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning och kostnader i samband med stämma och styrelsemöten.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	43 275	36 125
Ersättning utöver styrelsearbete	2 600	8 000
Milersättning	-	174
Sociala kostnader	14 414	13 639
Summa	60 289	57 938

Enligt stämmobeslut ska styrelsen dela på 1 prisbasbelopp. Utöver detta utgår ersättning med 200 kr/möte. Ersättning för förlorad arbetstjänst och arbete utanför styrelsearbetet ersätts med 200 kr/timme.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 696 676	6 696 676
Årets investeringar	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 696 676	6 696 676
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 211 436	-2 050 412
Årets avskrivningar	-161 023	-161 024
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 372 459	-2 211 436
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	15 180	15 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	15 180	15 180
Utgående redovisat värde	4 339 397	4 500 420
varav byggnader	4 324 216	4 485 239
varav mark	15 180	15 180

Sedan år 2015 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	7 000 000	2 521 000	9 521 000
Hyreshus lokaler	34 000	-	34 000
Summa	7 034 000	2 521 000	9 555 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,25%	2019-02-28	2019-02-28	-	415 625
Stadshypotek	1,40%	2023-09-01	2023-09-01	687 508	737 508
Stadshypotek	1,14%	2021-10-30	2021-10-30	1 110 000	1 190 012
Stadshypotek	0,95%	2020-06-30	2020-06-30	415 000	-
Stadshypotek	1,00%	2019-06-30	2019-06-30	-	443 750
Summa				2 212 508	2 786 895
varav kortfristig del				-545 000	-175 000
varav långfristig del				1 667 520	2 611 895

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 1 362 508 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 762 600	3 762 600
Varav obelånade	-	-
Summa	3 762 600	3 762 600

Underskrifter

Ängelholm, 2020-02-18 .



Niall Gordon



Elin Olsson



Kristin Svensson



Helen Corneliusson



Johan Ryde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30.



Av föreningen vald revisor
BoRevision AB



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Humlan 1 i Ängelholm, org.nr. 739400-0686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Humlan 1 i Ängelholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Humlan 1 i Ängelholm för räkenskapsåret 2019 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.

Ängelholm den 30.10.2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Baklund
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]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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