

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Rönne

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Rönne i Ängelholm, org.nr 716406-3856, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1990. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Nya Kungsgården 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokal, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Brisgatan och Stormgatan.

Inflyttning skedde i etapper från mars 1991-maj 1992. Föreningen har 139 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 13 051 m², 1 bostadsrättslokal specialinredd till daghem, 140 garage, 60 parkeringsplatser och 1 kvartershus/kvartersgård. Kvartersgården innehåller expedition, festlokal med fullt utrustat kök, mindre lokal, gymnastiksal med två omklädningsrum som vart och ett har duschrum och bastu samt i källarplan skyddsrum inrett som vävstuga. På fastigheten finns dessutom tennisbana, boulebana, fotbollsplan och tre stora lekplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 5 st
- 3 rum & kök, 65 st
- 4 rum & kök, 60 st
- 5 rum & kök, 9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har utförts under hösten av styrelsemedlemmar. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Nytt passagesystem till tvättstugor och kvartersgård.
- Upprustning av lekplatser.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de närmsta tio åren:

- Fläktbyte i alla lägenheter.
- Utvändig målning av fönster och dörrar.
- Målning av träpanel på fasader.
- Asfaltering av gång- och cykelvägar samt angöringsytor till garage.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 843 390 kr, föregående år var motsvarande 1 835 147 kr. Den siste december 2020 var behållningen 4 674 581 kr på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 1 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och vid årets slut 215.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Maria Lindholm, ordförande

Stefan Gustafson, vice ordförande

Lennart Jörsmar, sekreterare

Åke Johansson

Christer Åkesson

Victoria Fristedt

Lennart Berg

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

Föreningens vicevärd har varit Oskar Sjöström.

Mål för verksamheten:

Fortsatt arbeta för en god ekonomi i föreningen samt att med ett bra underhåll av byggnader och grönytor upprätthålla det goda rykte som föreningen har.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	12 536	12 325	12 060	12 030
Årets resultat, tkr	1 843	1 835	954	1 554
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	2 045	1 475	1 028	1 353
Soliditet (%)	35	34	32	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	917	899	881	881
Drift och fastighetskostnader, kr/kvm	571	547	573	514
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	145	152	159	-
Lån, kr/kvm	4 933	5 094	5 262	5 461
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	16 629	15 266	14 962	12 218
Räntekänslighet	5,35 %	5,64 %	5,94 %	-

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

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 13 457 kvm.

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 %

Under året har 16 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). *N*

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	13 067 697	3 626 300	6 442 155	10 814 576	1 835 147
Disposition enligt stämmobeslut				1 835 147	-1 835 147
Från fond för yttre underhåll*			-2 801 353	2 801 353	
Till fond för yttre underhåll			2 600 000	-2 600 000	
Årets resultat					1 843 390
Vid årets slut	13 067 697	3 626 300	6 240 802	12 851 076	1 843 390

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 843 390	1 835 147
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 801 353	2 189 628
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 600 000	-2 550 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 044 743	1 474 775

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	12 851 076,00
Årets resultat	1 843 389,63
Balanseras i ny räkning	14 694 465,63

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *A*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 536 188	12 324 864
Övriga rörelseintäkter	2	8 888	12 827
Summa rörelseintäkter		12 545 076	12 337 691
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-7 690 232	-7 359 701
Övriga externa kostnader	4	-396 126	-373 605
Personalkostnader och arvoden	5	-570 148	-600 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 264 956	-1 270 719
Summa rörelsekostnader		-9 921 462	-9 604 190
Rörelseresultat		2 623 614	2 733 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	3 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 247	-901 866
Summa finansiella poster		-780 224	-898 354
Resultat efter finansiella poster		1 843 390	1 835 147
Resultat före skatt		1 843 390	1 835 147
Årets resultat		1 843 390	1 835 147

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		101 466 591	102 705 845
Inventarier, verktyg och installationer		20 827	46 530
Summa materiella anläggningstillgångar		101 487 418	102 752 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		101 487 918	102 752 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 874 150	3 313 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		242 973	296 565
Summa kortfristiga fordringar		5 117 123	3 610 472
Summa omsättningstillgångar		5 117 123	3 610 472
SUMMA TILLGÅNGAR		106 605 041	106 363 347

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		16 693 997	16 693 997
Fond för yttre underhåll		6 240 802	6 442 155
Summa bundet eget kapital		22 934 799	23 136 152
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		12 851 076	10 814 576
Årets resultat		1 843 390	1 835 147
Summa fritt eget kapital		14 694 466	12 649 723
Summa eget kapital		37 629 265	35 785 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	55 608 833	56 596 682
Summa långfristiga skulder		55 608 833	56 596 682
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 778 849	11 959 000
Leverantörsskulder		1 070 673	922 249
Aktuella skatteskulder		24 290	18 180
Övriga skulder		8 752	41 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 484 379	1 039 615
Summa kortfristiga skulder		13 366 943	13 980 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 605 041	106 363 347

l

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Sista året att skriva av på byggnaderna enligt nuvarande avskrivningsplan blir år 2101.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	92 år
-Nybyggnad (miljöhus)	Ral	20 år
-Inventarier	Rak	3 och 5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 35 432 375 kr. *l*

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	11 964 660	11 729 868
Årsavgifter lokaler	441 228	432 576
Hyror	130 300	162 420
Summa	12 536 188	12 324 864

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter	8 888	12 827
Summa	8 888	12 827

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	1 494 665	1 551 527
Vatten	454 136	498 856
Renhållning	345 691	298 431
Fastighetsservice	584 667	595 281
Försäkring	154 169	146 847
Kommunikation	391 953	400 567
Löpande underhåll	454 855	675 821
Planerat underhåll	2 801 353	2 189 628
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 008 743	1 002 743
Summa	7 690 232	7 359 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Juridiska kostnader	-	16 479
Förvaltningskostnader	288 126	286 699
Arvode extern revisor	21 900	12 250
Medlemsverksamhet	86 100	58 177
Summa	396 126	373 605

I årets kostnad för arvode till extern revisor ingår 3 750 kr som avser föregående år. Föregående år var medlemsavgiften till HSB halverad.

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
Anställda och övriga	175 869	127 440
Styrelsearvoden	127 013	127 013
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	159 775	226 800
Övriga arvoden	10 500	10 500
Milersättning	983	337
Sociala kostnader	96 008	108 075
Summa	570 148	600 165
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>8 840</i>	<i>8 302</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har under räkenskapsåret samt föregående år haft en deltidsanställd vicevärd.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	170 842 858	170 842 858
Avgår erhållna bidrag	-8 511 000	-8 511 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	162 331 858	162 331 858
Ingående ackumulerad avskrivningar	-20 477 014	-19 237 760
Årets avskrivningar	-1 239 253	-1 239 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 716 267	-20 477 013
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-43 364 000	-43 364 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-43 364 000	-43 364 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	101 466 591	102 705 845

Föreningen skriver av byggnaderna enligt en rak 92-årig plan.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	91 579 000	44 580 000	136 159 000
Summa	91 579 000	44 580 000	136 159 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 591	356 657
Årets anskaffningar dator	-	19 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 591	376 591
Ingående ackumulerade avskrivningar	-330 061	-298 596
Årets avskrivningar	-25 703	-31 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 764	-330 061
Utgående redovisat värde	20 827	46 530

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	199 569	128 084
Avräkning HSB NV Skåne	4 674 581	3 185 823
Summa	4 874 150	3 313 907

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,76 %	2025-08-11	2025-08-11	8 703 000	9 055 000
SEB	1,62 %	2022-09-28	2022-09-28	12 394 333	12 766 333
Stadshypotek	1,55 %	2023-09-30	2023-09-30	12 907 500	13 307 500
Swedbank Hypotek	1,15 %	2026-01-23	2026-01-23	9 791 000	10 055 000
Swedbank Hypotek	0,84 %	2021-06-23	2021-06-23	9 002 849	9 482 849
Swedbank Hypotek	0,82 %	2024-08-23	2024-08-23	13 589 000	13 889 000
Summa				66 387 682	68 555 682
Avgår kortfristig del				-10 778 849	-11 959 000
Varav långfristig del				55 608 833	56 596 682

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 55 107 682 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	148 256 000	148 256 000
Varav obelånade	-42 378 000	-42 378 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	105 878 000	105 878 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	3 374	2 492
Summa ansvarsförbindelser	3 374	2 492

Underskrifter

Ängelholm, 2021-05-17.



Maria Lindholm



Stefan Gustafson

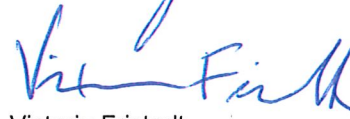
Lennart Jörsmar



Christer Åkesson



Åke Johansson



Victoria Fristedt



Lennart Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19.



Afrodita Cristea

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Ängelholm, org.nr. 716406-3856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. *M*

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 Rönne i Ängelholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 19/05 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
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. Räkna fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) 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