

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Liljan

i Åstorp



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 Liljan i Åstorp, 737600-0985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1949. Föreningen har sitt säte i Åstorp och äger fastigheten Dahlian 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Västergatan 19 A-B.

Föreningen har 18 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 104 m² samt 1 hyreslokal på totalt 55 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 12 st
3 rum & kök, 6 st

Byggnaden fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar:

- Hissinstallation klart 2020.
- Fiberanslutning 2017.
- Fasadrenovering och miljöhus 2016.
- Stambyte och badrumsrenovering 2005.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan är uppdaterad.

Utfört underhåll under året:

- Slutförande av hissinstallation.

Underhållsåtgärder inom de kommande tio åren:

- Renovering av tak och i samband med det att eventuellt sätta upp solcellspaneler.

Årets resultat uppgår till 67 828 kr. Förra året var resultatet 92 071 kr.

Nedlagda kostnader för hissprojektet uppgår per 2020-12-31 till 3 610 676 krr. Posten finns redovisad i balansräkningen under byggnader. Avskrivningstid är 30 år. Ännu har inget bidrag från länsstyrelsen erhållits.

Avgiftshöjning har skett med 3 % från 1 januari 2021. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Lars Gunnarsson, ordförande
Stefan Torstensson
Gun Flintberg
Johan Tilly
Niclas Ivarsson

Revisorer har varit Anne Gustavsson med Katarina Gustafsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningsmål:

-Öka delaktigheten i föreningen genom aktivt arbete kring, utemiljön, trädgård, trivsel och övrigt som medlemmarna önskar, samt att göra ett bra ekonomiskt resultat.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21. 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)	989	951	942	936
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	92	201	192
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	33	117	151	122
Soliditet (%)	36	39	55	49
Årsavgift (kr/kvm)	859	826	817	809
Drift (kr/kvm)	358	355	341	361
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	176	170	168	
Lån (kr/kvm)	4 549	3 932	1 947	2 103
Räntekänslighet* %	5,5%	5 %	2,5 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 167		7 345	7 525

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

Överlåtelse ovan går på debiteringsdatum och 2 st överlåtelser har skett under 2019 men dessa debiteras först år 2020 därav redovisas ingen siffra för 2019.

*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 % *N*

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 240		1 372 430	1 555 510	92 071
Disposition enligt stämmobeslut				92 071	-92 071
Till fond för yttre underhåll			35 000	-35 000	
Årets resultat					67 828
Vid årets slut	20 240		1 407 430	1 612 581	67 828

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	67 828	92 071
Från fond för yttre underhåll	-	74 750
Till fond för yttre underhåll	-35 000	-50 000
Resultat efter disposition av underhåll	32 828	116 821

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 612 581,00
Årets resultat	67 828,01
Balanseras i ny räkning	1 680 409,01

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

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>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		989 124	951 444
Övriga rörelseintäkter		32 734	21 462
Summa rörelsens intäkter		1 021 858	972 906
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-415 396	-411 147
Planerat underhåll		-	-74 750
Övriga externa kostnader	3	-110 504	-110 427
Personalkostnader och arvoden	4	-65 053	-63 738
Avskrivningar		-302 412	-184 816
Summa rörelsens kostnader		-893 365	-844 878
Rörelseresultat		128 493	128 028
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 665	-37 464
Summa finansiella poster		-60 665	-35 957
Resultat efter finansiella poster		67 828	92 071
Årets resultat		67 828	92 071

✓

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>			
Byggnader och mark	5	7 755 583	4 447 318
Pågående nyanläggningar		-	1 194 475
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 755 583	5 641 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 756 083	5 642 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 089	-
Aktuell skattefordran		1 342	1 342
Övriga fordringar		30 826	27 224
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		701 688	2 047 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 820	17 258
Summa kortfristiga fordringar		763 765	2 093 816
<i>Kassa och bank</i>	8	2 982	2 594
Summa omsättningstillgångar		766 747	2 096 410
SUMMA TILLGÅNGAR		8 522 830	7 738 703

u

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>			
Insatser		20 240	20 240
Fond för yttre underhåll		1 407 430	1 372 430
Summa bundet eget kapital		1 427 670	1 392 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 612 581	1 555 510
Årets resultat		67 828	92 071
Summa fritt eget kapital		1 680 409	1 647 581
Summa eget kapital		3 108 079	3 040 251
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 985 863	3 216 863
Summa långfristiga skulder		4 985 863	3 216 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	285 500	1 340 000
Leverantörsskulder		30 686	49 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 702	92 009
Summa kortfristiga skulder		428 888	1 481 589
Summa skulder		5 414 751	4 698 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 522 830	7 738 703

kl

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Almänna upplysningar

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader	%
	2,7

Fordringar

Fordringar har 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.

Nedskrivning av materiella anläggningar

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. *nl*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	948 036	911 556
Hyror	41 088	39 888
	<u>989 124</u>	<u>951 444</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 300	-
Övriga intäkter	29 434	21 462
	<u>32 734</u>	<u>21 462</u>
Summa	1 021 858	972 906

Övriga intäkter avser kostnaden för renhållning som faktureras till Brf Dahlian, då förenigarna har ett delat soprum.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi	145 881	140 918
Vatten	58 500	55 922
Renhållning	55 476	48 867
Löpande underhåll	42 097	10 391
Fastighetservice	43 877	86 240
Fastighetsförsäkring	15 751	14 995
Kommunikation	30 318	30 318
Fastighetsavgift	23 496	23 496
Summa	415 396	411 147

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	450	400
Kontorsmaterial	-	681
Förvaltning	80 845	83 381
Juristkostnader	-	3 563
Arvode BoRevision	8 950	8 300
Medlemsavgifter	20 259	14 102
Summa	110 504	110 427

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	15 553	15 238
Summa	65 053	63 738

Föreningen har inte haft någon anställd personal. *ML*

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 685 578	7 685 578
Årets investeringar, hissar	3 610 676	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 296 254	7 685 578
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 248 259	-3 066 203
Årets avskrivningar	-302 412	-182 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 550 671	-3 248 260
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	7 755 583	4 447 318
varav byggnader	7 745 583	4 437 318
varav mark	10 000	10 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	5 400 000	1 902 000	7 302 000
Hyreshus lokaler	159 000		159 000
Summa	5 559 000	1 902 000	7 461 000

Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 194 475	-
Årets anskaffningar, hissar	2 416 201	1 194 475
Överfört till byggnader	-3 610 676	-
Vid årets slut	-	1 194 475

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	8 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	8 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 280	-5 520
Årets avskrivningar		-2 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 280	-8 280
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

M

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2 982	2 594
Summa	2 982	2 594

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	756 863	856 863
Stadshypotek AB	1,33 %	2025-06-01	2025-06-01	1 140 000	1 220 000
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-07-30	2023-07-30	2 400 000	2 480 000
Stadshypotek AB	1,10 %	2022-03-01	2022-03-01	974 500	-
Summa				5 271 363	4 556 863
Varav kortfristig del				-285 500	-1 340 000
Varav långfristig del				4 985 863	3 216 863

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 512 000	4 687 000
Varav obelånade	-	-
Summa	5 512 000	4 687 000

Underskrifter

Åstorp, 2021-03-10.



Lars Gunnarsson



Stefan Torstensson

Gun Flintberg



Johan Tilly



Niclas Ivarsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25.



Anne Gustavsson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Åstorp, org.nr. 737600-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Åstorp 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 Liljan i Åstorp för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsätt.

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 revisionssed 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 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.

Åstorp den 03/25 2021

.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anne Gustavsson
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