

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Pionen

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 Pionen i Åstorp, 716406-2882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1988. Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Pionen 1, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Piongatan 8-52.

Föreningen har 23 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2329,5 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

12 stycken 3 rum & kök

11 stycken 4 rum & kök

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning är utförd av styrelsemedlemmar i april 2020.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad under året.

Utfört underhåll under året är:

Löpande underhåll och 2:a delen utav stambyten i området. Stambytet avser varmvattenledningen in i huset, man kopplade bort de gamla rören och la nya och drog även nya vattenrör mellan badrum och kök i alla hushållen.

Kommande underhållsåtgärder är planerade:

Löpande underhåll samt pågående fönster byte

AS

SL L K JW PB MS

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 310 920 kr. Förra året var resultatet 390 931 kr.

Kostnaden för stambyte uppgår till 875 010 kr. Posten finns redovisad under byggnader i balansräkningen. Avskrivningstiden är 30 år.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för räkenskapsåret 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Monika Sjöholm, ordförande

Sonia Larsson

Peter Borg

Lennart Knutsson

Rolf Wallin

Stämman valde Afrodita Cristea från BoRevision och Camilla Bakklund som revisorssuppleant från BoRevision. Av HSB riksförbund är BoRevision utsedd. Peter Borg och Rolf Wallin har varit vicevärdar.

Aktiviteter under året:

Trädgårdsskötsel och hjälp för de som inte har vågat sig ut pga Covid-19.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 34. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. *ll*

SL LK RW PB MM

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 804	1 804	1 777	1 777
Resultat efter finansiella poster (tkr)	311	391	103	-22
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	442	479	420	192
Soliditet (%)	27	26	24	23
Årsavgift (kr/kvm)*	774	774	763	763
Drift (kr/kvm)	168	181	178	258
Energikostnad el och vatten (kr/kvm)	59	60	45	
Lån (kr/kvm)	5 833	6 004	6 162	6 314
Räntekänslighet** %	7,5 %	8%	8 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 485			

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

*Exkluderar bostadsrättens el, värme och renhållning

**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 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 384 001		1 708 139	1 446 533	390 931
Disposition enligt stämmobeslut				390 931	-390 931
Till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Från fond för yttre underhåll*			-180 839	180 839	
Årets resultat					310 920
Vid årets slut	1 384 001		1 577 300	1 968 303	310 920

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	310 920	390 931
Från fond för yttre underhåll*	180 839	137 701
Till fond för yttre underhåll**	-50 000	-50 000
Resultat efter disposition av underhåll	441 759	478 632

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

SK LK PW PB MS

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 968 303,00
Årets resultat	<u>310 919,53</u>
Balanseras i ny räkning	2 279 222,53

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *ll so*

SL L K RW PB MS

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		1 803 528	1 803 528
Övriga rörelseintäkter		1 396	7 541
Summa rörelsens intäkter		1 804 924	1 811 069
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-392 106	-420 482
Planerat underhåll		-180 839	-137 701
Övriga externa kostnader	3	-151 951	-96 396
Personalkostnader och arvoden	4	-101 625	-73 994
Avskrivningar		-422 067	-419 637
Summa rörelsens kostnader		-1 248 588	-1 148 210
Rörelseresultat		556 336	662 859
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 769
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 416	-274 697
Summa finansiella poster		-245 416	-271 928
Resultat efter finansiella poster		310 920	390 931
Årets resultat		310 920	390 931

ll
to

SH L K ZW PB MM

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	17 648 997	17 196 055
Summa materiella anläggningstillgångar		17 648 997	17 196 055
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 649 497	17 196 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		7 009	7 009
Övriga fordringar		63 687	47 196
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 367 480	1 910 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 248	26 913
Summa kortfristiga fordringar		1 462 424	1 991 607
<i>Kassa och bank</i>	7	3 760	3 760
Summa omsättningstillgångar		1 466 184	1 995 367
SUMMA TILLGÅNGAR		19 115 681	19 191 922

↙
A0

SLLK RW PB
M

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		1 384 001	1 384 001
Fond för yttre underhåll		1 577 300	1 708 139
Summa bundet eget kapital		2 961 301	3 092 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 968 303	1 446 534
Årets resultat		310 920	390 931
Summa fritt eget kapital		2 279 223	1 837 465
Summa eget kapital		5 240 524	4 929 605
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 190 616	9 881 443
Summa långfristiga skulder		13 190 616	9 881 443
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	398 000	4 105 173
Leverantörsskulder		52 691	53 241
Övriga skulder		36 549	37 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 301	185 352
Summa kortfristiga skulder		684 541	4 380 874
Summa skulder		13 875 157	14 262 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 115 681	19 191 922

K
A

SKLKW PB
MD

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, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
-Byggnader	2

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. Föreningen har ett skatteunderskott sedan tidigare schablonbeskattning. Det skattemässiga underskottet uppgår till 9 188 011 kr.

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.

AO

mm

SLK ZW PB

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 803 528	1 803 528
	1 803 528	1 803 528
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 396	7 541
	1 396	7 541
Summa	1 804 924	1 811 069

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	7 853	7 614
Vatten	129 661	131 759
Löpande underhåll	77 741	99 460
Fastighetsservice	25 820	32 113
Fastighetsförsäkring	24 143	22 997
Kommunikation	29 628	29 280
Fastighetsavgift	97 260	97 259
Summa	392 106	420 482

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	675	-
Förvaltningskostnader	88 756	76 449
Juristkostnader	34 125	-
Arvode extern revisor	14 250	13 001
Medlemsverksamhet	14 145	6 946
Summa	151 951	96 396

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	42 386	20 886
Vicevärdsarvoden	37 200	36 600
Övriga kostnader	504	504
Sociala kostnader	21 535	16 004
Summa	101 625	73 994

Föreningen har inte haft någon anställd personal. *ll*

AS

SL L K LW PB

ms

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 975 479	20 975 479
Årets investeringar, stammar ledningar	875 010	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 850 489	20 975 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 256 425	-3 836 787
Årets avskrivningar	-422 067	-419 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 678 492	-4 256 424
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	477 000	477 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	477 000	477 000
Utgående redovisat värde	17 648 997	17 196 055
varav byggnader	17 171 997	16 719 055
varav mark	477 000	477 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	10 080 000	2 888 000	12 968 000
Summa	10 080 000	2 888 000	12 968 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	160	160
Swedbank	3 600	3 600
Summa	3 760	3 760

SLK zw PB MD

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	1,63 %	2025-12-08	2025-12-08	3 567 822	3 647 822
SBAB	2,16%	2022-12-09	2022-12-09	3 012 070	3 140 070
SBAB	1,32 %	2026-08-14	2026-08-14	3 727 173	3 797 173
SBAB	1,94 %	2024-01-12	2024-01-12	3 281 551	3 401 551
Summa				13 588 616	13 986 616
varav kortfristig del				-398 000	-4 105 173
varav långfristig del				13 190 616	9 881 443

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 ca 11,6 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

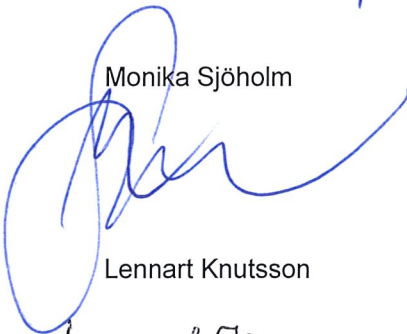
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 570 000	17 570 000
Varav obelånade	-1 420 000	-1 420 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 150 000	16 150 000

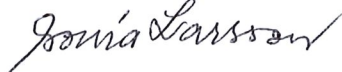
Underskrifter

Åstorp, 2021-03-14.

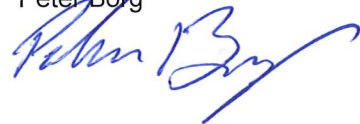
Monika Sjöholm



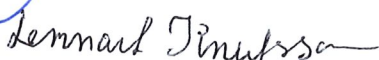
Sonia Larsson



Peter Borg



Lennart Knutsson




Rolf Wallin



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22


Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB


Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen i Åstorp, org.nr. 716406-2882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi 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 ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Vårt 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 revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

AC

MS

SL L K ZW PB

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 Pionen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 22/3 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

SLK K RW MD PB

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.

Forordningar 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