

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Eddan

i Helsingborg



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 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 medlemserbudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Eddan i Helsingborg, 716406-7410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Eddan 4 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg.

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 111 garage och 128 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning kommer att utföras efter att föreningen vet omfattningen på kommande fasadrenovering. Uppdatering av underhållsplanen sker i början av 2020

Under året har följande underhåll utförts:
Energideklaration

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

Fasadrenoveringar inklusive nya inglasningar, uppgradering av värmecentral, byte av passersystem, byte av låssystem, omläggning asfaltgångar, stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 7-8 år

Ekonomi

Årets resultat blev ca 3 251 tkr, jämfört med ca 3 597 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 3% 2019-01-01.

De största skillnaderna jämfört med föregående år är högre kostnader för kommunikation vilket beror att föreningen tecknat kollektiv avtal för bredband. Löpande underhåll är högre än föregående år medan räntekostnaderna är lägre. Föreningen har amorterat ca 3 mkr under året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 911 tkr, jämfört med 3 106 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 6% från och med 2020-01-01.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 8 798 276 kr. *ll*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-08 samt extrastämma 2019-12-12 angående kommande fasadrenovering.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eskil Johansson, ordförande
 Hans Holst
 Leif Petersson
 Bengt-Gösta Bengtsson
 Lars-Ove Fredriksson
 Lena Andersson
 Jenny Bowman Lindell

Revisorer har varit Håkan Åberg med Hans-Erik Duch som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Mikael Svensson (sammankallande) och Marie Henningsson.

Information och aktiviteter

Medlemsinformation har skett via informationsmöte, informationsblad och hemsidan

Grantjänsten har arrangerat kaffeservering

Föreningen undersöker i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare och bergvärme för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

Föreningens mål

Genom lyhörddhet för de boendes intressen och önskemål ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning


Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och vid räkenskapsårets slut 262. 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)	10 107	9 807	9 663	9 521
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 251	3 597	2 908	1 812
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 911	3 106	2 699	2 012
Soliditet	73%	64%	55%	47%
Årsavgift (kr/kvm)	639	620	608	602
Drift (kr/kvm)	358	315	308	330
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	136	134	-	-
Lån (kr/kvm)	456	655	805	880
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 638	17 709	16 225	13 656
Räntekänslighet	1,1%	1,6%	-	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 15 014 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 %

Förändring 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	1 192 000		4 519 597	11 065 027	3 596 554
Disposition enligt stämmobeslut				3 596 554	-3 596 554
Till fond för yttre underhåll			567 000	-567 000	
Från fond för yttre underhåll			-226 872	226 871	
Årets resultat					3 251 196
Vid årets slut	1 192 000		4 859 725	14 321 452	3 251 196

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 251 196	3 596 554
Från fond för yttre underhåll*	226 872	238 038
Till fond för yttre underhåll**	-567 000	-729 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 911 068	3 105 592

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	14 321 452,00
Årets resultat	3 251 196,80
Balanseras i ny räkning	17 572 648,80

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

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>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		10 107 417	9 806 564
Övriga rörelseintäkter		140 132	111 156
Summa rörelsens intäkter		10 247 549	9 917 720
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 392 037	-4 736 340
Planerat underhåll		-226 872	-238 038
Övriga externa kostnader	3	-462 309	-455 821
Personalkostnader och arvoden	4	-170 918	-153 367
Avskrivningar		-602 826	-602 826
Summa rörelsens kostnader		-6 854 962	-6 186 392
Rörelseresultat		3 392 587	3 731 328
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 488	12 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 891	-147 529
Summa finansiella poster		-88 403	-134 774
Resultat efter finansiella poster		3 304 184	3 596 554
Årets resultat		3 251 196	3 596 554

h

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	21 926 071	22 521 665
Pågående nyanläggningar		1 171 349	103 808
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 232	14 464
Summa materiella anläggningstillgångar		23 104 652	22 639 937
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 105 152	22 640 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 250	5 120
Aktuell skattefordran		-	8 625
Övriga fordringar	8	50 475	41 839
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		8 798 276	8 773 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 586	216 253
Summa kortfristiga fordringar		9 076 587	9 045 552
Summa omsättningstillgångar		9 076 587	9 045 552
SUMMA TILLGÅNGAR		32 181 739	31 685 989

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		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		4 859 725	4 519 597
Summa bundet eget kapital		6 051 725	5 711 597
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 321 452	11 065 026
Årets resultat		3 251 196	3 596 554
Summa fritt eget kapital		17 572 648	14 661 580
Summa eget kapital		23 624 373	20 373 177
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 655 209	9 069 876
Summa långfristiga skulder		5 655 209	9 069 876
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 189 960	760 000
Leverantörsskulder		471 637	640 224
Aktuella skatteskulder		31 215	-
Övriga skulder	11	19 038	25 352
Fond för inre underhåll	12	-	1 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 190 307	815 720
Summa kortfristiga skulder		2 902 157	2 242 936
Summa skulder		8 557 366	11 312 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 181 739	31 685 989

ll

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	%
-------------	---

1,49 %

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. *K*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	9 547 320	9 269 412
Hyror	560 097	537 152
	<u>10 107 417</u>	<u>9 806 564</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	59 700	55 200
Övriga intäkter	80 432	55 956
	<u>140 132</u>	<u>111 156</u>
Summa	10 247 549	9 917 720

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	274 913	263 362
Uppvärmning	1 207 918	1 319 152
Vatten	552 834	432 861
Renhållning	155 202	154 131
Löpande underhåll	761 272	480 566
Fastighetservice	1 171 094	1 086 094
Fastighetsförsäkring	309 580	268 106
Kommunikation	365 092	82 710
Vicevärdstjänst	255 699	350 765
Fastighetsavgift	338 433	298 593
Summa	5 392 037	4 736 340

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	2 351	
Förvaltningskostnader	349 712	293 377
Lagsökningskostnader	11 377	9 656
Advokatkostnader		675
Arvode extern revisor	18 708	18 163
Medlemsavgifter	80 161	133 950
Summa	462 309	455 821

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön		12 266
Styrelsearvoden	131 309	101 010
Föreningsvald revisor	12 421	12 284
Övriga arvoden	2 976	3 184
Sociala kostnader	24 212	24 623
Summa	170 918	153 367

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 764 435	-18 168 841
Årets avskrivningar	-595 594	-595 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 360 029	-18 764 435
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående redovisat värde	21 926 071	22 521 665
varav byggnader	20 687 071	21 282 665
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 715 835 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990
- Kabel TV 1987
- Plåtfront lägenhetsförråd 1986

Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	103 808	-
Balkonger och fasader	1 067 541	103 808
Vid årets slut	1 171 349	103 808

Balkong och fasadprojektet planeras att vara klart under 2021 och beräknas kosta 82,5 miljoner.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	114 000 000	41 000 000	155 000 000
Hyreshus lokaler	1 177 000	2 097 000	3 274 000
Summa	115 177 000	43 097 000	158 274 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 877	26 181
Årets anskaffningar		21 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 877	47 877
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 413	-26 181
Årets avskrivningar	-7 232	-7 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 645	-33 413
Utgående redovisat värde	7 232	14 464

Inventarier avser datorer.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	50 475	41 839
Summa	50 475	41 839

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	213 752	203 498
Ränta avräkning HSB NV Skåne	12 834	12 755
Summa	226 586	216 253

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,33%	2019-03-01	2019-03-01	-	2 504 707
Stadshypotek	1,49%	2022-03-30	2022-03-30	2 785 000	2 905 000
Stadshypotek	1,06%	2020-06-30	2020-06-30	829 960	949 960
Stadshypotek	1,20%	2021-06-30	2021-06-30	1 564 940	1 704 940
Stadshypotek	1,43%	2021-06-01	2021-06-01	1 665 269	1 765 269
Summa				6 845 169	9 829 876
varav kortfristig del				1 189 960	760 000
varav långfristig del				5 655 209	9 069 876

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 planerig amortering beräknas skulden uppgå till 4 445 169 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	33 879 000	33 879 000
Varav obelånade	-7 100 000	-7 100 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	26 779 000	26 779 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	4 038	3 852
Förvaltade medel	15 000	21 500
Summa	19 038	25 352

Not 12 Fond för inre underhåll

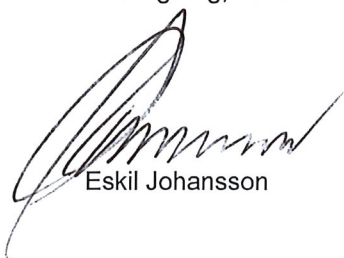
	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 640	157 352
Uttag under året	-1 640	-155 712
Vid årets slut	-	1 640

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Elavgifter	24 163	
Fjärrvärmeavgift	183 562	
Fastighetsservice	12 084	
Arvode BoRevision AB	18 708	18 163
Räntekostnader lån	4 711	7 984
Förutbetalda avgifter och hyror	947 079	789 573
Summa	1 190 307	815 720

Underskrifter

Helsingborg, 2020-03-24.



Eskil Johansson



Bengt-Gösta Bengtsson



Lena Andersson



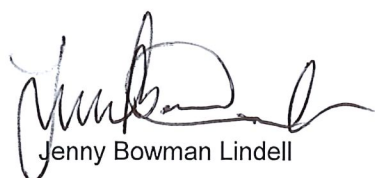
Leif Petersson



Lars-Ove Fredriksson




Hans Holst




Jenny Bowman Lindell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-24.



Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eddan i Helsingborg 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Eddan i Helsingborg 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 revisionsssed 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Helsingborg den 24 13 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åsberg
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