

ÅRSREDOVISNING 2020

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 förening styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Eddan i Helsingborg, 716406-7410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 skedde under våren 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 asfaltsgångar, stambyte (inklusive badrumsrenovering) om c:a 7-8 år

Ekonomi

Årets resultat blev ca 3 729 tkr, jämfört med ca 3 251 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 6% 2020-01-01.

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 3 431 tkr, jämfört med 2 911 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 5% från och med 2021-01-01.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 9 637 060 kr. *ll*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

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.

Valberedning har varit Katarina Pongratz.

Information och aktiviteter

Föreningen har informerat medlemmarna genom informationsblad och information på hemsidan. All information som gått ut om fasadrenoveringen läggs ut på hemsidan.

Föreningen undersöker i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare samt återvinning av frånluft för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

Föreningens mål

Genom lyhördhet 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 262 och vid räkenskapsårets slut 264. 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) | 10 690 | 10 107 | 9 807 | 9 663 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 3 729 | 3 251 | 3 597 | 2 908 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 3 431 | 2 911 | 3 106 | 2 699 |
| Soliditet | 39% | 73% | 64% | 55% |
| Årsavgift (kr/kvm) | 658 | 639 | 620 | 608 |
| Drift (kr/kvm) | 344 | 358 | 315 | 308 |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm) | 135 | 136 | 134 | - |
| Lån (kr/kvm) | 2 365 | 456 | 655 | 805 |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 21 923 | 19 638 | 17 709 | 16 225 |
| Räntekänslighet | 3,5% | 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 | | 4 859 725 | 14 321 452 | 3 251 196 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 3 251 196 | -3 251 196 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 572 000 | -572 000 | |
| Från fond för yttre underhåll | | | -274 603 | 274 604 | |
| Årets resultat | | | | | 3 728 537 |
| Vid årets slut | 1 192 000 | | 5 157 122 | 17 275 252 | 3 728 537 |

Tillägsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Årets resultat | 3 728 537 | 3 251 196 |
| Från fond för yttre underhåll* | 274 603 | 226 872 |
| Till fond för yttre underhåll** | -572 000 | -567 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 3 431 140 | 2 911 068 |

* 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 | 17 275 252,00 |
| Årets resultat | 3 728 536,85 |
| Balanseras i ny räkning | 21 003 788,85 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

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 | | 10 689 654 | 10 107 417 |
| Övriga rörelseintäkter | | 163 159 | 140 132 |
| Summa rörelsens intäkter | | 10 852 813 | 10 247 549 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -5 169 245 | -5 445 025 |
| Planerat underhåll | | -274 603 | -226 872 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -674 310 | -462 309 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -197 201 | -170 918 |
| Avskrivningar | | -602 826 | -602 826 |
| Summa rörelsens kostnader | | -6 918 185 | -6 907 950 |
| Rörelseresultat | | 3 934 628 | 3 339 599 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 | 13 488 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -206 103 | -101 891 |
| Summa finansiella poster | | -206 091 | -88 403 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 728 537 | 3 251 196 |
| Årets resultat | | 3 728 537 | 3 251 196 |

K

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 | 21 330 477 | 21 926 071 |
| Pågående nyanläggningar | | 38 710 169 | 1 171 349 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | - | 7 232 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 040 646 | 23 104 652 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 60 041 146 | 23 105 152 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 10 775 | 1 250 |
| Övriga fordringar | 8 | 50 480 | 50 475 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 9 637 060 | 8 798 276 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 214 644 | 226 586 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 9 912 959 | 9 076 587 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 912 959 | 9 076 587 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 69 954 105 | 32 181 739 |

K

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 | | 1 192 000 | 1 192 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 157 122 | 4 859 725 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 349 122 | 6 051 725 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 17 275 252 | 14 321 453 |
| Årets resultat | | 3 728 537 | 3 251 196 |
| Summa fritt eget kapital | | 21 003 789 | 17 572 649 |
| Summa eget kapital | | 27 352 911 | 23 624 374 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 31 795 000 | 5 655 209 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 795 000 | 5 655 209 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 710 209 | 1 189 960 |
| Leverantörsskulder | | 6 020 864 | 471 636 |
| Aktuella skatteskulder | | 46 045 | 31 215 |
| Övriga skulder | 11 | 26 558 | 19 038 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 002 518 | 1 190 307 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 806 194 | 2 902 156 |
| Summa skulder | | 42 601 194 | 8 557 365 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 69 954 105 | 32 181 739 |

kl

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.

| | |
|--|--------|
| <i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i> | % |
| - 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 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 10 120 248 | 9 547 320 |
| Hyror | 569 406 | 560 097 |
| | <u>10 689 654</u> | <u>10 107 417</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga avgifter | 59 400 | 59 700 |
| Övriga intäkter | 103 759 | 80 432 |
| | <u>163 159</u> | <u>140 132</u> |
| Summa | 10 852 813 | 10 247 549 |

Not 2 Drift

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi/EI 2019 | 1 502 400 | 274 913 |
| Uppvärmning | - | 1 207 918 |
| Vatten | 517 214 | 552 834 |
| Renhållning | 181 728 | 155 202 |
| Löpande underhåll | 565 016 | 761 272 |
| Fastighetservice | 1 205 827 | 1 224 082 |
| Fastighetsförsäkring | 387 110 | 309 580 |
| Kommunikation | 388 417 | 365 092 |
| Vicevärdstjänst | 71 555 | 255 699 |
| Fastighetsavgift | 349 978 | 338 433 |
| Summa | 5 169 245 | 5 445 025 |

Från och med 2020 bokas kostnader för el och uppvärmning på ett gemensamt konto som heter Energi. 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

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial | - | 2 351 |
| Förvaltningskostnader | 408 644 | 349 712 |
| Lagsökningskostnader | 109 719 | 11 377 |
| Arvode extern revisor | 19 417 | 18 708 |
| Medlemsavgifter | 136 530 | 80 161 |
| Summa | 674 310 | 462 309 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 141 902 | 131 309 |
| Ersättning utöver styrelsearbete | 21 470 | |
| Föreningsvald revisor | 6 386 | 12 421 |
| Övriga arvoden | 1 514 | 2 976 |
| Sociala kostnader | 25 929 | 24 212 |
| Summa | 197 201 | 170 918 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 40 047 100 | 40 047 100 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 40 047 100 | 40 047 100 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -19 360 029 | -18 764 435 |
| Årets avskrivningar | -595 594 | -595 594 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 955 623 | -19 360 029 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 1 239 000 | 1 239 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 1 239 000 | 1 239 000 |
| Utgående redovisat värde | 21 330 477 | 21 926 071 |
| varav byggnader | 20 091 477 | 20 687 071 |
| 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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| Vid årets början | 1 171 349 | 103 808 |
| Balkonger och fasader | 37 538 820 | 1 067 541 |
| Vid årets slut | 38 710 169 | 1 171 349 |

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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 47 877 | 47 877 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 47 877 | 47 877 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -40 645 | -33 413 |
| Årets avskrivningar | -7 232 | -7 232 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -47 877 | -40 645 |

K

Utgående redovisat värde - 7 232

Inventarier avser datorer.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 50 480 | 50 475 |
| Summa | 50 480 | 50 475 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 214 644 | 213 752 |
| Ränta avräkning HSB NV Skåne | - | 12 834 |
| Summa | 214 644 | 226 586 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|-------|----------------|--------------|-------------------|------------------|
| Stadshypotek | 1,21% | 2028-06-01 | 2028-06-01 | 14 850 000 | - |
| Stadshypotek | 0,73% | 2025-10-30 | 2025-10-30 | 15 000 000 | - |
| Stadshypotek | 1,49% | 2022-03-30 | 2022-03-30 | 2 665 000 | 2 785 000 |
| Stadshypotek | 1,06% | 2020-06-30 | 2020-06-30 | - | 829 960 |
| Stadshypotek | 1,20% | 2021-06-30 | 2021-06-30 | 1 424 940 | 1 564 940 |
| Stadshypotek | 1,43% | 2021-06-01 | 2021-06-01 | 1 565 269 | 1 665 269 |
| Summa | | | | 35 505 209 | 6 845 169 |

varav kortfristig del 3 710 209 1 189 960

varav långfristig del 31 795 000 5 655 209

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 30 705 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 35 800 000 | 16 057 000 |
| Obelånade fastighetsinteckningar | - | 17 822 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 35 800 000 | 33 879 000 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Moms | 5 006 | 4 038 |
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 2 852 | - |
| Förvaltade medel | 18 700 | 15 000 |
| Summa | 26 558 | 19 038 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Elavgifter | - | 24 163 |
| Fjärrvärmeavgift | - | 183 562 |
| Fastighetservice | - | 12 084 |
| Arvode BoRevision AB | 19 000 | 18 708 |
| Räntekostnader lån | 37 401 | 4 711 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 946 117 | 947 079 |
| Summa | 1 002 518 | 1 190 307 |

Underskrifter

Helsingborg, 2021-03-29.



Eskil Johansson



Bengt-Gösta Bengtsson



Lena Andersson



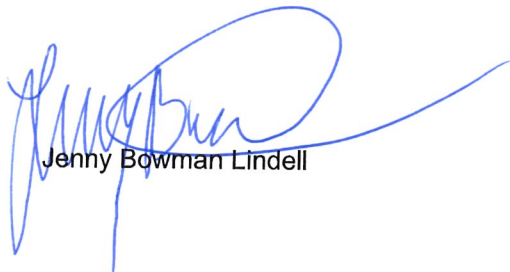
Leif Petersson



Lars-Ove Fredriksson



Hans Holst



Jenny Bowman Lindell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 4 -01 .



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 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 försummelse 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.

Helsingborg den 01/4 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åberg
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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne