

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Nyponet

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 medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Nyponet i Helsingborg, 743000-1144, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Päronet 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Hofverbergsgatan 1-13, Donationsgatan 29-31, Tågagatan 82-84 och Röamöllagatan 42. Inflyttning skedde år 1956.

Föreningen har 128 bostadsrättslägenheter med en bostadsyta på 8 226,5 kvm, 2 hyreslokaler på totalt 120 kvm och 8 förråd på 140,5 kvm. Föreningen har även 25 garage, 34 parkeringsplatser och en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 81 st
- 3 rum & kök: 31 st
- 4 rum & kök: 7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 2005 genomförde föreningen åtgärder på stammar och badrum, fasader, balkonger och elledningar. Därefter har föreningen bytt passagesystem (2010), bytt dörrar till tvättstugor och torkrum (2015), installerat nytt bokningssystem i tvättstugor (2016), utfört gruppanslutning av internet till alla medlemmar (2016), gjort en större renovering av källarförråden (2016) och bytt till säkerhetsdörrar till alla lägenheter (2017).

Kontaktuppgifter: brf.nyponet@gmail.com och 0702-16 89 83.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 23 april. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Under året har föreningen genomfört OVK-besiktning (ventilationskontroll), radonmätning och byte av källarfönster.

För de närmsta åren planeras fönsterbyte i lägenheter, tvättning och målning av balkonger, trapphusmålning, takbyte på garage och rivning av kolkällare/skorsten.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 2 038 000 kr, jämfört med cirka 1 528 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll. Under året har ingen amortering gjorts.

Styrelsen planerar ingen avgiftsförändring år 2021. *ML*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 november 2019. Extra föreningsstämma hölls den 6 juli 2020 med anledning av fönsterbyte i lägenheter och rivning av kolkällare/skorsten.

I augusti hade föreningen en sommaraktivitet med foodtruck från SMAK. Föreningens medlemmar informeras löpande via nyhetsbrev.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Joakim Wagland (ordförande), Anna Bergevi, Bernt Kindahl, Per Olsson (även vicevärd), Martin Andersson och Erika Svantesson.

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

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 166. 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)	5 605	5 601	5 549	5 552
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 038	1 528	2 061	1 481
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 489	1 589	1 574	1 504
Soliditet (%)	60 %	57 %	49 %	41 %
Årsavgift (kr/kvm)	650	650	643	643
Drift (kr/kvm)	275	275	272	272
Lån (kr/kvm)	1 308	1 308	1 615	1 909
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	27 186	25 225	24 026	23 750

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 8 487 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	477 310	596 180	2 327 923	10 562 786	1 527 671
Disposition enligt stämmobeslut				1 527 671	-1 527 671
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll			-50 595	50 595	
Årets resultat					2 038 125
Vid årets slut	477 310	596 180	2 877 328	11 541 052	2 038 125

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2020	2019
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	2 038 125	1 527 671
Från fond för yttre underhåll*	50 595	660 935
Till fond för yttre underhåll**	<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	1 488 720	1 588 606


* 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	11 541 052
Årets resultat	<u>2 038 125</u>
Balanseras i ny räkning	13 579 177

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		5 605 047	5 601 124
Övriga rörelseintäkter		176 456	260 603
Summa rörelsens intäkter		5 781 503	5 861 727
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 333 057	-2 335 091
Planerat underhåll		-50 595	-660 935
Övriga externa kostnader	3	-329 565	-307 188
Personalkostnader och arvoden	4	-246 980	-245 716
Avskrivningar		-684 144	-713 113
Summa rörelsens kostnader		-3 644 341	-4 262 043
Rörelseresultat		2 137 162	1 599 684
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 055	3 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 982	-75 851
Summa finansiella poster		-99 037	-72 013
Resultat efter finansiella poster		2 038 125	1 527 671
Årets resultat		2 038 125	1 527 671

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 937 320	24 621 464
Pågående nyanläggning	6	440 453	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		24 377 773	24 621 464
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 378 273	24 621 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 789	11 745
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 875 395	2 642 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 033	71 724
Summa kortfristiga fordringar		4 965 217	2 725 722
<i>Kassa och bank</i>	9	19 847	17 307
Summa omsättningstillgångar		4 985 064	2 743 029
SUMMA TILLGÅNGAR		29 363 337	27 364 993

//

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		477 310	477 310
Upplåtelseavgifter		596 180	596 180
Fond för yttre underhåll		2 877 328	2 327 923
Summa bundet eget kapital		3 950 818	3 401 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 541 052	10 562 786
Årets resultat		2 038 125	1 527 671
Summa fritt eget kapital		13 579 177	12 090 457
Summa eget kapital		17 529 995	15 491 870
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 102 725	-
Summa långfristiga skulder		11 102 725	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	-	11 102 725
Leverantörsskulder		89 128	135 128
Aktuella skatteskulder		14 764	8 108
Övriga skulder		4 299	4 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		622 426	622 269
Summa kortfristiga skulder		730 617	11 873 123
Summa skulder		11 833 342	11 873 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 363 337	27 364 993

K

Tilläggsupplysningar

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. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,59 %

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.

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. *✓*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 345 412	5 341 082
Hyor	259 635	260 042
	<u>5 605 047</u>	<u>5 601 124</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	151 818	147 436
Övriga intäkter	24 638	113 167
	<u>176 456</u>	<u>260 603</u>
Summa	5 781 503	5 861 727

Övriga avgifter avser främst vidarefakturerings till boende för bredband. Övriga intäkter avser bland annat försäkringsersättning och vidarefakturerings till boende.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	134 543	120 859
Uppvärmning	852 005	869 730
Vatten	248 990	227 839
Renhållning	67 740	73 580
Löpande underhåll	230 361	255 847
Fastighetservice	299 244	294 105
Fastighetsförsäkring	102 182	97 869
Kommunikation	194 600	198 526
Fastighetsavgift/-skatt	203 392	196 736
Summa	2 333 057	2 335 091

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningskostnader	244 888	224 878
Juridiska kostnader	5 756	11 991
Arvode extern revisor	-	11 463
Medlemsverksamhet	78 921	58 856
Summa	329 565	307 188

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ förvaltning, tjänster utöver avtal och kostnader för stämma/styrelsemöten. BoRevision kommer från och med år 2020 debitera för nedlagd tid, vilket innebär att kostnaden från och med i år inte bokas upp. *ll*

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvoden	85 000	78 560
Ersättning utöver styrelsearbete	3 200	-
Vicevärdsarvoden	84 000	93 000
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode valberedning	4 500	4 500
Övriga kostnader	9 028	8 296
Sociala kostnader	57 252	57 360
Summa	246 980	245 716

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 1,8 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 200 kr per timme, dock med ett tak på totalt 30 000 kr för hela styrelsen per år. Föreningsvald revisor arvoderas med 4 000 kr och valberedningen ersätts med 1 500 kr per ledamot. Övriga kostnader avser ersättning för förlorad arbetsförtjänst.

Förra året gjordes en retroaktiv höjning av vicevärdsarvodet gällande från december 2017.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 096 095	43 096 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 096 095	43 096 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 769 631	-18 058 338
Årets avskrivningar	-684 144	-711 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 453 775	-18 769 631
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	295 000	295 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	295 000	295 000
Utgående redovisat värde	23 937 320	24 621 464
varav byggnader	23 642 320	24 326 464
varav mark	295 000	295 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick passagesystem (2010), garageportar (2009), postboxar (2009), trädgård (2006), elledningar (2005), balkonger (2005), fasadrenovering (2005), stambyte och badrumsrenovering (2005), sophus och markarbete runtom (2003) samt kabel-TV (1988).

Därefter har föreningen investerat i dörrar till tvättstugor, torkrum och källarförråd (2015) och säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter (2017).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	88 000 000	84 000 000	172 000 000
Hyreshus lokaler	1 054 000	994 000	2 048 000
Summa	89 054 000	84 994 000	174 048 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Årets anskaffningar	440 453	-
Vid årets slut	440 453	-

Årets anskaffningar avser byte av källarfönster. Byte av fönster till lägenheter planeras till år 2021 och slutkostnaden uppskattas till cirka 13 miljoner kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	84 390	84 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 390	84 390
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 390	-82 571
Årets avskrivningar	-	-1 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 390	-84 390
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank	19 847	17 307
Summa	19 847	17 307

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	0,70 %	2020-03-30	2020-03-30	-	11 102 725
SEB	1,18 %	2025-03-28	2025-03-28	11 102 725	-
Summa				11 102 725	11 102 725
varav kortfristig del				-	11 102 725
varav långfristig del				11 102 725	-

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Föreningen har ingen planmässig amortering. Extraamortering görs när utrymme finns.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 604 000	30 604 000
Varav i eget förvar	-	-13 445 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 604 000	17 159 000

Ny kreditgivare övertog alla pantbrev. Föreningen kan däremot återkräva pantbrev på 15 045 000 kr för belåning hos annan kreditgivare. *W*

Underskrifter

Helsingborg, 12-10-2020



Joakim Wagland


Anna Bergevi


Bernt Kindahl


Per Olsson


Martin Andersson


Erika Svantesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/10-2020



Hans Ullmark
Av föreningen vald revisor


Afrodită Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nyponet i Helsingborg, org.nr. 743000-1144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyponet i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *ML*

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 Nyponet i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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 22/10-2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Ullmark
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