

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Åby

i Klippan



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Åby i Klippan, 737600-0647 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1958. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Capella 11 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Kapellgatan 2 A-E i Klippan.

Föreningen har 56 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 531 kvm samt 3 lokaler på totalt 40 kvm (uthyrd lokalyta). Föreningen har 19 garage och 5 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9 st
2 rum & kök:	21 st
3 rum & kök:	17 st
4 rum & kök:	9 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Stambyte och badrumsrenovering utfördes år 2003.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes den 7 maj 2019 av professionell besiktningsman. Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Under året har föreningen genomfört fasadrenovering. Närmast planerar styrelsen för fasaddränering, ytterdörrar i trapphus och trapppräck utomhus.

Ekonomi

Årets resultat blev 592 000 kr, jämfört med 509 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på lägre kostnader för större underhåll. Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning år 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kaj Brinck (ordförande), Mariell Pålsson, Mats Nihlén, Martin Borg Landgren, Sven Persson och Sotiria Sintridou. Suppleanter var Rune Persson och Lisbeth Tuveesson.

Revisorer har under året varit Roland Magnusson med Rigmor Månsson som suppleant, valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Istvan Sarközi är föreningens vicevärd. 

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 66. 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)	2 651	2 628	2 583	2 639
Resultat efter finansiella poster (tkr)	592	509	261	137
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	487	450	274	65
Soliditet	39 %	34 %	29 %	26 %
Årsavgift (kr/kvm)	654	648	635	622
Drift (kr/kvm)	364	364	382	390
Energikostnader el, värme & vatten (kr/kvm)	195	195	-	-
Lån (kr/kvm)	1 644	1 772	1 976	2 104
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	6 012	6 080	4 801	3 961
Räntekänslighet	2,54 %	2,77 %	-	-

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

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Notera att föreningen tar ut extra avgifter för balkongutbyggnad och bredband, se not 1.

Drift, energikostnader och lån per kvm utgår från totalytan på 3 571 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften kan behöva höjas om räntan på lån höjs med 1 %. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4-7 %
- 3 7-10 %
- 2 10-20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	124 710		1 186 802	1 725 886	508 574
Disposition enligt stämmobeslut				508 574	-508 574
Från fond för yttre underhåll			-95 196	95 196	
Årets resultat			200 000	-200 000	591 679
Vid årets slut	124 710		1 291 606	2 129 656	591 679

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	591 679	508 574
Från fond för yttre underhåll*	95 196	141 506
Till fond för yttre underhåll**	-200 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	486 875	450 080

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 129 656
Årets resultat	591 679
Balanseras i ny räkning	2 721 335

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

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		2 650 685	2 627 533
Övriga rörelseintäkter		106 100	107 010
Summa rörelsens intäkter		2 756 785	2 734 543
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 298 458	-1 299 123
Planerat underhåll		-95 196	-141 506
Övriga externa kostnader	3	-178 665	-186 539
Personalkostnader och arvoden	4	-217 209	-214 425
Avskrivningar		-296 369	-296 369
Summa rörelsens kostnader		-2 085 897	-2 137 962
Rörelseresultat		670 888	596 581
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 013	2 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 222	-90 250
Summa finansiella poster		-79 209	-88 007
Resultat efter finansiella poster		591 679	508 574
Årets resultat		591 679	508 574

HC

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	8 709 764	9 006 133
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	714 606	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 424 370	9 006 133
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 424 870	9 006 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 118	-
Övriga fordringar		14 938	14 796
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 021 688	1 206 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 936	86 414
Summa kortfristiga fordringar		1 126 680	1 307 385
<i>Kassa och bank</i>	9	3 881	4 231
Summa omsättningstillgångar		1 130 561	1 311 616
SUMMA TILLGÅNGAR		10 555 431	10 318 249

K

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		124 710	124 710
Fond för yttre underhåll		1 291 606	1 186 802
Summa bundet eget kapital		1 416 316	1 311 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 129 656	1 725 886
Årets resultat		591 679	508 574
Summa fritt eget kapital		2 721 335	2 234 460
Summa eget kapital		4 137 651	3 545 972
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 369 500	5 884 400
Summa långfristiga skulder		3 369 500	5 884 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 502 400	443 000
Leverantörsskulder		163 108	93 261
Aktuella skatteskulder		29 338	3 871
Övriga skulder		26 429	4 775
Fond för inre underhåll		13 614	13 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 391	329 356
Summa kortfristiga skulder		3 048 280	887 877
Summa skulder		6 417 780	6 772 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 555 431	10 318 249

lc

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 byggnad sker en viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	1,01 %
- Om- och tillbyggnader	3,33 % och 5 %

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. *IL*

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 309 913	2 286 957
Extra årsavgifter för balkongutbyggnad	279 600	279 600
Hyror	61 172	60 976
	<u>2 650 685</u>	<u>2 627 533</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	100 800	103 074
Övriga intäkter	5 300	3 936
	<u>106 100</u>	<u>107 010</u>
Summa	2 756 785	2 734 543

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 1 %.

Lägenheter som år 2014 fick sina balkonger utbyggda har extra månadsavgifter, 500 kr per månad för 42 lägenheter med en balkong respektive 575 kr per månad för 4 lägenheter med två balkonger.

Övriga rörelseintäkter avser främst bredbandskostnader som tas ut med 150 kr per lägenhet och månad samt avgifter för andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	78 957	65 223
Uppvärmning	502 823	508 316
Vatten	113 991	123 232
Renhållning	79 499	79 507
Löpande underhåll	118 958	78 166
Fastighetsservice	89 543	82 791
Fastighetsförsäkring	48 359	46 951
Kommunikation	191 388	267 504
Fastighetsskatt	74 940	47 433
Summa	1 298 458	1 299 123

Av årets elkostnader avser cirka 7 000 kr år 2018. Ny fastighetstaxering år 2019, vilket har gett högre fastighetsskatt.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	143 045	137 366
Juridiska kostnader	9 296	6 883
Arvode extern revisor	9 412	9 138
Medlemsverksamhet	16 912	33 152
Summa	178 665	186 539

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning och kostnader för stämma/styrelsemöten.



Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön	64 000	52 680
Styrelsearvoden	45 400	56 450
Vicevärdsarvoden	62 100	57 600
Föreningsvald revisor	3 700	3 700
Övriga kostnader	2 400	2 400
Förändring semesterlöneskuld	1 386	920
Sociala kostnader	38 223	40 675
Summa	217 209	214 425
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>3 234</i>	<i>3 087</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd som utför trappstädning.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 938 122	16 938 122
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 938 122	16 938 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 032 989	-7 736 620
Årets avskrivningar	-296 369	-296 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 329 358	-8 032 989
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	101 000	101 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	101 000	101 000
Utgående redovisat värde	8 709 764	9 006 133
varav byggnader	8 608 764	8 905 133
varav mark	101 000	101 000

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser balkong-utbyggnad 2014, stambyte och badrumsrenovering 2003, säkerhetsdörrar 2003, fönster, fasad och balkonger 1995 samt värmeanläggning 1984.

Föreningen skriver även av på balkongutbyggnad från år 2014 och miljöhus från år 2015.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 200 000	6 000 000	24 200 000
Hyreshus lokaler	205 000	29 000	234 000
Summa	18 405 000	6 029 000	24 434 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 362	28 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 362	28 362
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 362	-28 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 362	-28 362
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar (fasad)	714 606	-
Vid årets slut	714 606	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	3 881	4 231
Summa	3 881	4 231

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,16 %	2021-09-30	2021-09-30	350 000	400 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-03-30	2020-03-30	849 400	989 400
Stadshypotek	1,43 %	2022-06-30	2022-06-30	787 500	900 500
Stadshypotek	1,00 %	2019-12-20	2019-12-20	1 400 000	1 450 000
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	1 700 000	1 762 500
Stadshypotek	1,49 %	2021-04-30	2021-04-30	785 000	825 000
Summa				5 871 900	6 327 400
varav kortfristig del				2 502 400	443 000
varav långfristig del				3 369 500	5 884 400

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 3,7 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Pantsatta	10 145 000	10 145 000
Obelånade	-	-
Summa uttagna fastighetsinteckningar	10 145 000	10 145 000

Underskrifter

Klippan, 2020-03-23.



Kaj Brinck



Mariell Pålsson



Mats Nihlén



Martin Borg Landgren

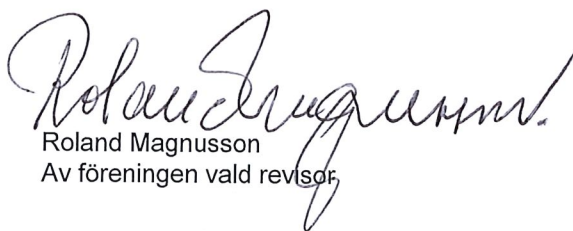


Sven Persson



Sotiria Sintridou

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26



Roland Magnusson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åby i Klippan, org.nr. 737600-0647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åby i Klippan 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Åby i Klippan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

Klippan den 26/03 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Magnusson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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