



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÖPMANNEN

Styrelsen för HSB Brf Köpmannen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1977. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Köpmannen 12 med adress Drottninggatan 21 A-F och Fiskargränden 29. Föreningen består av 11 lägenheter med en total yta av 867 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29/7- 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Carina Gadd	2020 (2 år)
Sekreterare	Eva-Kristin Svalin	2019 (2 år)
Ledamot	Ludvig Odeholm	2020 (1 år)
Ledamot	Ann-Charlotte Roslund	2020 (1 år)
Utsedd av HSB	Ann Wikerberg	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva-Kristin Svalin, Ann-Charlotte Roslund och Ludvig Odeholm.

Firmatecknare är Carina Gadd, Eva-Kristin Svalin, Ann-Charlotte Roslund och Ludvig Odeholm två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Carina Gadd med Ludvig Odeholm som suppleant.

Valberedningen har varit Mikael Gadd och Pelle Persson

Revisorer under året är från BoRevision vilka är utsedda av HSB Riksförbund.

Vicevärd och anställda:

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt budgeterats 30 000 kr.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 sammanträden. 1 st konstituerande möte, 1 st föreningsstämma och 1 extra stämma.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten utfördes löpande under året.

Vi har under året genomfört en stor renovering i lägenhet Drottninggatan 21 A-C pga. byggnationsfel från 1970 talet. Alla yttre innerväggar är nu nerrivna och återuppbyggda i ett material som ska vara tillförlitligt i många år framöver.

Föreningen har under året bytt ventilationssystem i lägenhet Drottninggatan 21 A-F. Det är nu insatt mekaniska fläktar på vinden i varje 1 lägenhet.

Nya portar har installerats i båda våra entréer och portlåsen är också uppdaterade.

För att alla ska få plats med sina cyklar under tak, utökade vi cykelförrådet en liten bit.

Vi har installerat 5 st. sammankopplade brandvarnare i fastighet Fiskargränden 29 (vind, trappa och källare)

Allmänt underhåll på gården genomfördes på dem årliga städdagarna

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes under 2020 med 1 % och uppgick till i genomsnitt 883 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 0,3 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021.

Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 886 kr/kvm bostadslägenhetsyta, i beloppet ingår bredband.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 702 454 kronor.

Under året har föreningen amorterat 42 496 kr.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2021 hyres- och avgiftsutveckling, lån, investeringar:

Föreningens ekonomi är i balans.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Framtida underhåll:

Vi fortsätter att arbeta med underhållsplanen som riktlinje i vårt styrelsearbete.

Under år 2021 kommer vi att genomföra en OVK besiktning.

Vi kommer att byta ut trä däck runt poolen under våren ev. också fälla in belysning i denna.

I vårt SBA arbete kommer vi att sätta in sammankopplade brandvarnare på vindarna

Drottninggatan 21 A-F

Under år 2021 kommer vi att tvätta, laga puts och måla fasaderna på Drottninggatan 21 A-F

Efter önskemål från boende i Fiskargränden 29 vån 2 och 3 kommer vi att titta över vad det finns

för möjligheter att bygga balkonger till dessa 4 lägenheter.

Medlemsinformation

Föreningen har genomfört gemensamma samkväm då medlemmarna har hjälpts åt med vår och höststädning och underhållsarbete av gemensamma ytor.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 16. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 16, varav 12 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 3st lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	775	754	748	742	713
Resultat efter avskrivningar	-12	144	217	185	-409
Årets resultat	-65	106	173	138	-464
Eget kapital	1 542	1 607	1 501	1 328	1 190
Balansomslutning	5 383	4 264	4 204	4 056	3 956
Soliditet (%)	29	38	36	33	30
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	883	866	858	835	827
Fond för yttre underhåll	992	779	667	550	1 081

* Ingår vatten, värme, renhållning och bredband

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 600	779 430	592 197	106 009	1 607 236
Disposition enligt stämmobeslut		143 000	-36 991	-106 009	0
Årets resultat				-65 010	-65 010
Belopp vid årets utgång	129 600	922 430	555 206	-65 010	1 542 226

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	555 206
årets förlust	-65 010
	490 196
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-186 411
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	144 000
i ny räkning överföres	532 607
	490 196

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	775 236	754 254
Övriga rörelseintäkter	3	328	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		775 564	754 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-515 742	-301 117
Övriga externa kostnader	5	-103 592	-175 979
Personalkostnader	6	-36 594	-22 633
Avskrivningar på byggnader		-131 353	-110 222
Summa rörelsekostnader		-787 281	-609 951
Rörelseresultat		-11 717	144 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 460	606
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-54 753	-38 901
Summa finansiella poster		-53 293	-38 295
Resultat efter finansiella poster		-65 010	106 009
Resultat före skatt		-65 010	106 009
Årets resultat		-65 010	106 009



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 522 228	3 387 480
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 522 228	3 387 480
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 522 728	3 387 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	850 152	866 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 647	9 466
Summa kortfristiga fordringar		859 799	875 609
Summa omsättningstillgångar		859 799	875 609
SUMMA TILLGÅNGAR		5 382 527	4 263 589



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 600	129 600
Fond för yttre underhåll		922 430	779 430
Summa bundet eget kapital		1 052 030	909 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		555 206	592 196
Årets resultat		-65 010	106 009
Summa fritt eget kapital		490 196	698 205
Summa eget kapital		1 542 226	1 607 235
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 816 744	868 210
Summa långfristiga skulder		2 816 744	868 210
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	885 710	1 664 240
Leverantörsskulder		18 104	17 051
Skatteskulder		891	628
Övriga skulder	16	15 944	9 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	102 908	96 367
Summa kortfristiga skulder		1 023 557	1 788 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 382 527	4 263 589



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 30-120 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 939 460 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler, ej moms	1 200	1 200
Årsavgifter bostäder	749 844	735 156
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	16 368	16 368
Överlåtelseavgift	4 732	0
Pantförskrivningsavgift	1 892	930
Andrahandsuthyrningar	1 200	600
	775 236	754 254

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	328	0
Öresavrundning	0	1
	328	1

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	36 148	38 676
Reparationer, bostäder	53 714	33 810
Planerat UH bostäder	186 411	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	36 734	35 991
Uppvärmning, fjärrvärme	113 281	110 281
Vatten	37 035	34 268
Sophämtning	20 289	17 188
Fastighetsförsäkringar	6 607	6 175
Kabel-TV	9 804	9 586
Fastighetsskatt	15 719	15 142
	515 742	301 117



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	2 287	2 179
Förbrukningsmaterial	1 788	2 656
Datakommunikation	16 500	16 500
Postbefordran	331	1 003
Revisionsarvoden	9 690	16 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	32 416	31 670
Överlåtelseavgift	4 711	1 138
Pantförskrivningsavgift	2 362	930
Bankkostnader	12 005	1 130
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	853
Föreningsverksamhet	406	1 741
Medlemsavgift HSB	7 300	7 300
Övriga kostnader, avdragsgilla	994	4 518
Konsultarvoden	12 802	87 960
	103 592	175 978

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	29 500	18 250
Sociala avgifter	7 094	4 383
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	36 594	22 633

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	1 460	606
	1 460	606

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	54 753	38 901
	54 753	38 901



Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 234 663	5 234 663
Inköp sylllar komplettering av stomme	1 266 101	
Mark	201 600	201 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 702 364	5 436 263
Ingående avskrivningar	-2 048 783	-1 938 561
Årets avskrivningar	-131 353	-110 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 180 136	-2 048 783
Utgående redovisat värde	4 522 228	3 387 480
Taxeringsvärden byggnader	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	2 158 000	2 158 000
	8 558 000	8 558 000

Brandförsäkringsvärde:Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 959	35 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 959	35 959
Ingående avskrivningar	-35 959	-35 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 959	-35 959
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	765	0
Avräkningskonto HSB	849 387	866 143
	850 152	866 143

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	6 742	6 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 905	2 859
	9 647	9 466

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 600	779 430	592 197	106 009	1 607 236
Disposition av föregående års resultat:		143 000	-36 991	-106 009	0
Årets resultat				-65 010	-65 010
Belopp vid årets utgång	129 600	922 430	555 206	-65 010	1 542 226

Not 15 Långfristiga skulder

885 710 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 42 496 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 489 974 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	885 710	1 664 240
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 816 744	868 210
	3 702 454	2 532 450

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	8 850	5 475
Lagstadgade sociala avgifter	7 094	4 383
	15 944	9 858

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 492	4 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 585	34 191
Förskottsbetalda hyror och avgifter	67 832	57 666
	102 909	96 367



Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	3 732 000	3 202 000
(varav i eget förvar)	(0)	(200 000)
	3 732 000	3 202 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Landskrona den 22/3 2021


Carina Gadd

Carina Gadd
Ordförande



Eva-Kristin Svalin


Ann Wikerberg

Ann Wikerberg



Ann-Charlotte Roslund

Ann-Charlotte Roslund



Ludvig Odeholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4- 2021


Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


PER-ERIK GILLBERG
BoRevision Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PER-ERIK GILLBERG
BoRevision Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Köpmannen i Landskrona, org.nr. 716406-7493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 Köpmannen i Landskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 försummelser 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.

Malmö den 1/4-2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor