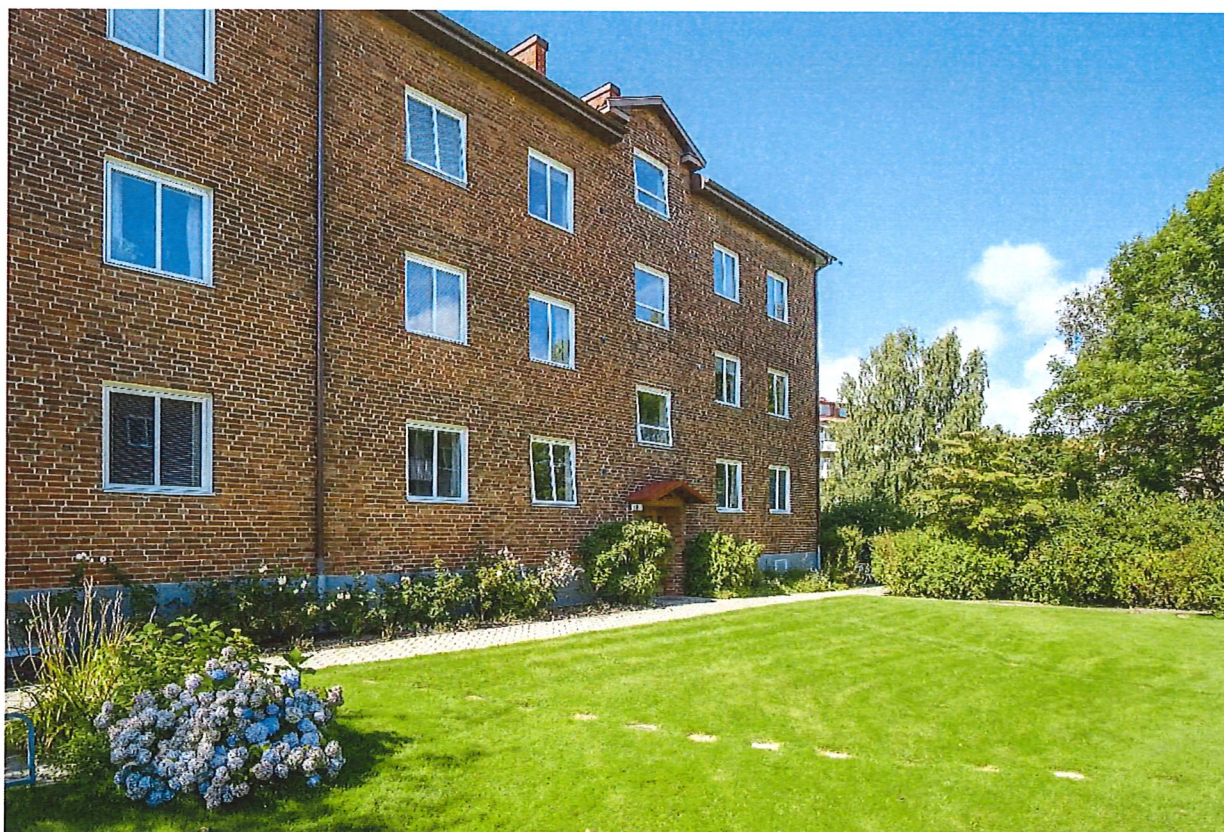


# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

Bostadsrättsföreningen

## Masten

i Helsingborg



# 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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för HSB Brf Masten i Helsingborg, org.nr 743000-0948, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Klostret 21 med adress Mäster Jacobs gata 1-5 i Helsingborg, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1944. Föreningen har 42 lägenheter med en totalyta på 2 763 kvm, 8 lokaler på totalt 275 kvm samt 14 parkeringsplatser.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 6 st
- 2 rum och kök: 12 st
- 3 rum och kök: 24 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen och HSB har under året besiktigt fastigheten tillsammans med Thyrens AB. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

I år har vårt fokus legat på dräneringens skick och behov av underhåll. Vi har för detta anlitat Söderlindhs AB som har genomfört uppgrävning, spolning och filmning av dränering- och dagvattenrör. OVK besiktning har slutförts och energideklaration har upprättats. En träinventering med efterföljande åtgärder har gjorts tillsammans med Yggdrasil.

Under hösten 2021 planerar vi att påbörja ett större underhållsarbete av dräneringen runt hela fastigheten. I samband med detta kommer vi även att förbereda för andra projekt som kräver uppgrävning.

Årets resultat blev cirka 213 000 kr, jämfört med cirka 120 000 kr förra året. Den 1 januari 2020 höjdes årsavgiften med 1 %. Den 1 januari 2021 görs samma höjning.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 271	2 252	2 234	2 236
Årets resultat (tkr)	213	120	417	435
Soliditet (%)	41 %	37 %	35 %	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	762	754	749	749
Lån (kr/kvm)	1 646	1 830	2 014	2 199
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	30 638	28 829	26 840	24 007

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Lån utgår från totalytan på 3 038 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 5 bostadsrätter sålts.

GA  
AG

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 65 medlemmar varav 42 röstberättigade.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2019. Extra stämma hölls den 3 september 2019 gällande medlemskap i HSB.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Eva Hörström (ordförande), Kennet Karlsson, Sebastian Rahdevi, Anette Nilsson, Henrik Nilsson och Patrik Olsson. Adam Christoffersen var suppleant.

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

Karin Alfredsson från HSB Nordvästra Skåne har varit förvaltare.

Föreningen har under året haft två fixardagar för att gemensamt vårda vår fina trädgård samt trädgårdsmöbler och grillar. Vi avslutade med en Coronasäkrad fika utomhus. Under sommaren anordnade vi, med bidrag från HSB, en medlemsaktivitet. Vår mycket kunniga vice ordförande guidade oss runt i närområdet och berättade dess spännande historia. Även vid detta tillfälle avslutade vi med gemensam fika. Vår övernattningslägenhet har fått en uppfräschning.

## Förändring i Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	48 780		1 512 249	1 818 899	119 743
Disposition enligt stämmobeslut				119 743	-119 743
Från fond för yttre underhåll			-398 054	398 054	
Till fond för yttre underhåll			425 000	-425 000	
Årets resultat					213 362
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 780</b>		<b>1 539 195</b>	<b>1 911 696</b>	<b>213 362</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 911 696
Årets resultat	213 362
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>2 125 058</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

DA AB

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 271 256	2 252 439
Övriga rörelseintäkter		82 321	12 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 353 577</b>	<b>2 265 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	2	-1 534 148	-1 545 961
Övriga externa kostnader	3	-151 430	-139 577
Personalkostnader och arvoden	4	-61 634	-60 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 604	-344 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 091 816</b>	<b>-2 090 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>261 761</b>	<b>174 857</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 731	5 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 130	-60 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 399</b>	<b>-55 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>213 362</b>	<b>119 743</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>213 362</b>	<b>119 743</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>213 362</b>	<b>119 743</b>

AB GA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 663 558	7 008 162
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 663 558</b>	<b>7 008 162</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 664 058</b>	<b>7 008 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		21 120	21 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 838	7 085
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 958</b>	<b>28 204</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>2 285 273</b>	<b>2 351 408</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 343 231</b>	<b>2 379 612</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 007 289</b>	<b>9 387 774</b>

AO EA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 780	48 780
Fond för yttre underhåll		1 539 195	1 512 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 587 975</b>	<b>1 561 029</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 911 696	1 818 899
Årets resultat		213 362	119 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 125 058</b>	<b>1 938 642</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 713 033</b>	<b>3 499 671</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 540 000	1 680 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 540 000</b>	<b>1 680 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 460 000	3 880 000
Leverantörsskulder		31 192	75 686
Aktuella skatteskulder		7 591	5 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 473	246 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 754 256</b>	<b>4 208 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 007 289</b>	<b>9 387 774</b>

AO En

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	2,3 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

GA  
10



### Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 104 783	2 083 927
Hyror	166 473	168 512
Övriga intäkter	82 321	12 820
<b>Summa</b>	<b>2 353 577</b>	<b>2 265 259</b>

Övriga intäkter avser främst vidaredebitering till boende för Comhem.

### Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	61 375	65 908
Uppvärmning	388 826	400 812
Vatten	70 402	106 453
Renhållning	61 147	62 866
Fastighetsservice/förvaltning	248 900	230 655
Försäkring	21 960	21 048
Kommunikation	78 075	43 654
Löpande underhåll	138 821	183 643
Planerat underhåll	398 054	366 520
Fastighetsavgift/-skatt	66 588	64 402
<b>Summa</b>	<b>1 534 148</b>	<b>1 545 961</b>

Vatten debiteras i förskott utifrån tidigare förbrukning. Avläsning görs en gång per år. Utifrån den senaste avläsningen som gjordes i september 2019 har föreningen debiterats mindre än tidigare. Sedan juli 2019 har föreningen nytt avtal med Comhem. Boende debiteras för Comhem, se not 1.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Förvaltningskostnader	133 329	126 588
Arvode extern revision	-	12 375
Medlemsverksamhet	18 101	614
<b>Summa</b>	<b>151 430</b>	<b>139 577</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

BoRevision kommer från och med år 2020 debitera för nedlagd tid, vilket innebär att kostnaden från och med i år inte bokas upp. Sedan januari 2020 är föreningen medlem i HSB.

### Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 334	13 760
<b>Summa</b>	<b>61 634</b>	<b>60 260</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

GA  
AD

## Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 875 762	14 875 762
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 875 762	14 875 762
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	87 500	87 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	87 500	87 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 026 380	-7 681 776
Årets avskrivningar	-344 604	-344 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 370 984	-8 026 380
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	71 280	71 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	71 280	71 280
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>6 663 558</b>	<b>7 008 162</b>

Avskrivningar görs på byggnader (1992), tak- och fönsterbyte (2006), parkeringsplatser (2010) och relining (2012).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	28 000 000	56 000 000
Hyreshus lokaler	657 000	-	657 000
<b>Summa</b>	<b>28 657 000</b>	<b>28 000 000</b>	<b>56 657 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	11 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	11 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 563	-11 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 563	-11 563
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	-
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>-</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handelsbanken	1 324 295	1 396 161
Resurs Bank	960 978	955 247
<b>Summa</b>	<b>2 285 273</b>	<b>2 351 408</b>

ET

AO

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	1 820 000	2 100 000
Stadshypotek	0,63 %	2020-11-04	2021-02-04	3 180 000	3 460 000
<b>Summa</b>				<b>5 000 000</b>	<b>5 560 000</b>
Varav kortfristig del				3 460 000	3 880 000
Varav långfristig del				1 540 000	1 680 000

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 är befintlig låneskuld 2,2 miljoner kr om fem år.

**Ställda säkerheter**

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	11 500 000	11 500 000
Varav obelånade	-1 300 000	-1 300 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>10 200 000</b>	<b>10 200 000</b>

AO GH

## Underskrifter

Helsingborg, 14/12 2020



Eva Hörström



Kennet Karlsson



Sebastian Rahdevi



Anette Nilsson



Henrik Nilsson



Patrik Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 14-12-2020



Malin Hansson  
Av föreningen vald revisor



Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Masten i Helsingborg, org.nr. 743000-0948

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masten 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AO

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 14/12-2020



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Malin Hansson  
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 normalfall) 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