

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Vinkeln

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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 Vinkeln i Helsingborg, 743000-0955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vinkeln är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades år 1953.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Oxen 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Tranemansgatan 38, Vagnmansgatan 9 och Övre Nytorgsgatan 85 A-B.

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1 729 kvm samt 6 hyresrättslokaler om totalt 167 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 18 st
- 3 rum & kök: 9 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat installerat grindar för att öka säkerheten (2018/2019), installerat fiber (2017), renoverat burspråken (2017), installerat nytt inpasseringssystem (2015), genomfört takbyte och vindsutbyggnad (2011), byte till säkerhetsdörrar (2011), balkongrenovering (2007), fönsterbyte (2005) samt gjort stambyte och badrumsrenovering (2002).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd av HSB Skåne den 25 februari 2020. Underhållsplanen är uppdaterad i samband med besiktningen.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

För de närmsta tio åren planeras följande underhåll/investeringar:

- Relining tranemansgatan
- Byta värmesystem
- Byta elcentral
- Åtgärder på delar av fasaden

Ekonomi

Årets resultat blev 404 758 kr, jämfört med 266 192 kr förra året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2020 var behållningen 1 131 721 kr.



Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 % per 1 oktober 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 januari 2020.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Robin Bengtsson, ordförande
Mikko Parviainen
Johan Johnsson
Mikaela Magnusson

Revisorer

Revisor har varit revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämma samt utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Medlemmarna har fått kallelse till årsstämma och informationsbrev om vad som pågår i fastigheten.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att vara en god fastighetsägare där de boende känner trivsel och trygghet. Föreningen ska ha ett klimatsmart förhållningssätt och titta på hur fastigheten kan moderniseras kontinuerligt. Målet ska omsättas i handling genom att:

- Följa de lagar och regler som omger fastighetsägandet.
- Arbeta med ett långsiktigt förvaltande.
- Arbeta för att sänka föreningens omkostnader.
- Vid beslut beakta miljöpåverkan och att inte väsentligt förvanska byggnadens utseende.
- Fräscha upp gårdsmiljön.
- Se över föreningens samtliga avtal.
- Att vara en bra fastighetsägare med hjälp av aktivt brandskyddsarbete.
- Utveckla föreningen med moderna lösningar och teknik.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och vid årets slut var medlemsantalet 38. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 652	1 621	1 616	1 639
Resultat efter finansiella poster (tkr)	405	266	332	309
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	384	359	225	228
Soliditet (%)	43%	39%	38%	34%
Årsavgift (kr/kvm)	954	935	926	917
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	347	382	383	375
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	155	158		
Lån (kr/kvm)	2 807	3 038	2 943	3 138
Räntekänslighet i %	3,2%	3,6%	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 846	13 629	13 453	12 113

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 1896 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 585	1 489 930	1 170 451	881 915	266 192
Disposition enligt stämmobeslut				266 192	-266 192
Till fond för yttre underhåll			56 000	-56 000	
Från fond för yttre underhåll			-35 550	35 549	
Årets resultat					404 758
Vid årets slut	42 585	1 489 930	1 190 901	1 127 656	404 758

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	404 758	266 192
Från fond för yttre underhåll*	35 550	143 240
Till fond för yttre underhåll**	-56 000	-50 000
Resultat efter disposition av underhåll	384 308	359 432

* 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

1 127 656,00

Årets resultat

404 757,98

Balanseras i ny räkning

1 532 413,98

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 651 650	1 620 596
Övriga rörelseintäkter		1 513	42 395
Summa rörelsens intäkter		<u>1 653 163</u>	<u>1 662 991</u>
Rörelsens kostnader	2		
Drift		-657 641	-724 717
Planerat underhåll		-35 550	-143 240
Övriga externa kostnader	3	-97 805	-82 777
Personalkostnader och arvoden	4	-67 158	-58 900
Avskrivningar		-322 628	-322 628
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 180 782</u>	<u>-1 332 262</u>
Rörelseresultat		472 381	330 729
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		351	1 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 974	-65 929
Summa finansiella poster		<u>-67 623</u>	<u>-64 537</u>
Resultat efter finansiella poster		404 758	266 192
Årets resultat		<u>404 758</u>	<u>266 192</u>

cf

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 650 426	8 973 054
Pågående nyanläggningar	6	750	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 651 176	8 973 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 651 676	8 973 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 562	10 294
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 131 721	853 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 339	9 246
Summa kortfristiga fordringar		1 164 622	873 117
Summa omsättningstillgångar		1 164 622	873 117
SUMMA TILLGÅNGAR		9 816 298	9 846 671

ef

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 585	42 585
Upplåtelseavgifter		1 489 930	1 489 930
Fond för yttre underhåll		1 190 901	1 170 451
Summa bundet eget kapital		2 723 416	2 702 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 127 656	881 915
Årets resultat		404 758	266 192
Summa fritt eget kapital		1 532 414	1 148 107
Summa eget kapital		4 255 830	3 851 073
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 246 765	3 739 978
Summa långfristiga skulder		3 246 765	3 739 978
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 075 694	2 019 149
Leverantörsskulder		63 499	68 779
Aktuella skatteskulder		2 402	790
Fond för inre underhåll		-	2 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 108	164 739
Summa kortfristiga skulder		2 313 703	2 255 620
Summa skulder		5 560 468	5 995 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 816 298	9 846 671

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,2 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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



Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 647 966	1 616 912
Hyror	62 712	62 712
Hysesbortfall	-59 028	-59 028
	<u>1 651 650</u>	<u>1 620 596</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 513	42 395
	<u>1 513</u>	<u>42 395</u>
Summa	<u>1 653 163</u>	<u>1 662 991</u>

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1 oktober 2019.

Övriga intäkter avser återbäring/ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	45 331	44 690
Uppvärmning	188 778	193 892
Vatten	59 948	61 849
Renhållning	40 442	36 337
Löpande underhåll	67 817	139 904
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	160 288	156 748
Fastighetsförsäkring	26 788	24 743
Kommunikation	21 220	21 137
Fastighetsavgift/-skatt	47 029	45 417
Summa	<u>657 641</u>	<u>724 717</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	2 650	1 200
Förvaltningskostnader	62 099	60 080
Advokatkostnader	475	
Arvode extern revisor	16 750	9 138
Medlemsverksamhet	15 831	12 359
Summa	<u>97 805</u>	<u>82 777</u>

Arvode för utökad granskning för 2019 (3750 kr) belastar räkenskapsår 2020.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	46 760	44 443
Ersättning utöver styrelsearbete	1 760	
Föreningsvald revisor	2 672	285
Sociala kostnader	15 966	14 172
Summa	<u>67 158</u>	<u>58 900</u>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,70 inkomstbasbelopp (66 800 kr år 2020).



Medelantalet anställda

Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	13 223 649
Årets investeringar: grindar och dörrar	-	1 137 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	14 361 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 424 351	-5 101 722
Årets avskrivningar	-322 628	-322 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 746 979	-5 424 351
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående redovisat värde	8 650 426	8 973 054
varav byggnader	8 614 483	8 937 111
varav mark	35 943	35 943

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Dörrar och grindar 2019
- Burspråk fasader 2017
- Fiberinstallation 2017
- Passagesystem 2015
- Takbyte och vindsutbyggnad år 2011
- Säkerhetsdörrar år 2011
- Balkongrenovering år 2007
- Fönsterbyte år 2005
- Stambyte och badrumsrenovering år 2002
- Miljöhus år 1998
- Miljöhus år 1987

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	13 400 000	7 600 000	21 000 000
Hyreshus lokaler	273 000	-	273 000
Summa	13 673 000	7 600 000	21 273 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	-	679 063
Årets anskaffningar stambyte	750	-
Föregående års anskaffningar grindar	-	303 750
Föregående års anskaffningar dörrar & trappuppgång	-	155 000
Överfört till byggnader, dörrar	-	-745 000
Överfört till om- och tillbyggnader, grindar	-	-392 813
Vid årets slut	750	-

EB

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank Hypotek	1,15 %	2019-11-15	2019-11-15	-	616 647
Swedbank Hypotek	1,29%	2020-12-22	2020-12-22	699 987	769 987
Stadshypotek	1,05%	2020-09-30	2020-09-30	1 025 011	1 075 011
Stadshypotek	1,07%	2021-09-30	2021-09-30	962 480	1 042 480
Stadshypotek	1,24%	2022-04-30	2022-04-30	1 052 500	1 112 500
Swedbank Hypotek	1,16%	2019-10-28	2019-10-28	-	587 502
Swedbank Hypotek	1,18 %	2019-10-28	2019-10-28	-	555 000
Stadshypotek	0,73%	2023-09-30	2023-07-30	1 032 502	-
Stadshypotek	0,80%	2024-07-30	2024-07-30	549 979	-
Summa				5 322 459	5 759 127

varav kortfristig del 2 075 694 2 019 149

varav långfristig del 3 246 765 3 739 978

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är 3 081 479 kr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 962 155	8 962 155
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 962 155	8 962 155



Underskrifter

Helsingborg, 26 - 11 - 2020



Robin Bengtsson



Mikko Parviainen



Johan Johnsson



Mikaela Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 - 12 - 2020



Per-Erik Gillingberg
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinkeln i Helsingborg, org.nr. 743000-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 2019/2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 9 / 12 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg
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.

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne