

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

Rönne

i Ängelholm



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 Bostadsrättsförening HSB Brf Rönne i Ängelholm, org.nr 716406-3856, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1990. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Nya Kungsgården 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokal, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Brisgatan och Stormgatan.

Inflyttning skedde i etapper från mars 1991-maj 1992. Föreningen har 139 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 13 051 m², 1 bostadsrättslokal specialinredd till daghem, 140 garage, 60 parkeringsplatser och 1 kvartershus/kvartersgård. Kvartersgården innehåller expedition, festlokal med fullt utrustat kök, mindre lokal, gymnastiksal med två omklädningsrum som vart och ett har duschrum och bastu samt i källarplan skyddsrum inrett som vävstuga. På fastigheten finns dessutom tennisbana, boulebana, fotbollsplan och två stora lekplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 5 st
3 rum & kök, 65 st
4 rum & kök, 60 st
5 rum & kök, 9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har utförts under hösten av styrelsemedlemmar. Underhållsplanen har uppdaterats. Föreningen har avtal med HSB Skåne om underhåll- och investeringsplan. Under året har föreningen bytt fläktsystem i samtliga lägenheter.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de närmsta tio åren:

- Målning av träpanel, fönster och dörrar utvändigt.
- Asfaltering av samtliga asfalterade ytor

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 112 096 kr, föregående år var motsvarande 1 843 390 kr. Den siste december 2021 var behållningen 5 181 036 kr på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

I årets bokslut har föreningen bytt regelverk och redovisar numera enligt K3-regelverket. Detta innebär att föreningens stora projekt med ventilationen har kunnat redovisats som en investering med årliga avskrivningar och att reserveringen till fonden för yttre underhåll blir lägre. Även framöver kommer en hel del åtgärder kunna betraktas som investeringar istället för att redovisas som planerat underhåll vilket ger en lägre reservering till fonden. Avskrivningarna däremot blir högre än med tidigare avskrivningsplan.

Det finns ingen planerad höjning av årsavgifterna för räkenskapsår 2022.

Handwritten signature and initials:
[Signature]
[Initials]

Föreningsfrågor

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 214.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021 genom poströstning.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Maria Lindholm, ordförande

Stefan Gustafson

Lennart Berg

Åke Johansson

Christer Åkesson

Jenny Ohlsson

Nils Jernqvist

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

Föreningens vicevärd har varit Oskar Sjöström.

Mål för verksamheten:

Fortsatt arbeta för en god ekonomi i föreningen samt att med ett bra underhåll av byggnader och grönytor upprätthålla det goda rykte som föreningen har.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	12 643	12 536	12 325	12 060
Årets resultat, tkr	1 112	1 843	1 835	954
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 436	2 045	1 475	1 028
Soliditet (%)	34	35	34	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	926	917	899	881
Driftskostnader, kr/kvm	411	363	-	-
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	165	145	152	159
Lån, kr/kvm	5 325	4 933	5 094	5 262
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	20 400	16 629	15 266	14 962
Räntekänslighet	5,72 %	5,35 %	5,64 %	5,94 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. För räkenskapsår 2020 och 2021 ingår inte planerat underhåll i driftskostnaderna. *För 2018 och 2019 ingår däremot planerat underhåll i driftskostnaderna. I driftskostnaderna för samtliga år ingår även löpande underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 13 457 kvm.

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 %

Under året har 17 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). *A*

SG
me
ö
CUU
UP
NJ
JO

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	13 067 697	3 626 300	6 240 802	12 851 076	1 843 390
Disposition enligt stämmobeslut				1 843 390	-1 843 390
Från fond för yttre underhåll*			-1 733 964	1 733 964	
Till fond för yttre underhåll			1 410 000	-1 410 001	
Årets resultat					1 112 096
Vid årets slut	13 067 697	3 626 300	5 916 838	15 018 429	1 112 096

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 112 096	1 843 390
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 733 964	2 801 353
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 410 000	-2 600 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 436 060	2 044 743

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 018 429,00
Årets resultat	1 112 096,54
Balanseras i ny räkning	16 130 525,54

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. //

SG
cel
P
NJ
H
JO

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 643 470	12 536 188
Övriga rörelseintäkter	2	7 549	8 888
Summa rörelseintäkter		12 651 019	12 545 076
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-5 526 674	-4 888 879
Planerat underhåll		-1 733 964	-2 801 353
Övriga externa kostnader	4	-336 661	-396 126
Personalkostnader och arvoden	5	-643 429	-570 148
Avskrivningar		-2 483 176	-1 264 956
Summa rörelsens kostnader		-10 723 904	-9 921 462
Rörelseresultat		1 927 115	2 623 614
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 725	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 744	-780 247
Summa finansiella poster		-815 019	-780 224
Resultat efter finansiella poster		1 112 096	1 843 390
Årets resultat		1 112 096	1 843 390

//

SG
M
.
ccc
B
ND
AF
do

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	107 031 947	101 466 591
Inventarier, verktyg och installationer		44 591	20 827
Summa materiella anläggningstillgångar		107 076 538	101 487 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		107 077 038	101 487 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	264 939	199 569
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 181 036	4 674 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 724	242 973
Summa kortfristiga fordringar		5 699 699	5 117 123
Summa omsättningstillgångar		5 699 699	5 117 123
SUMMA TILLGÅNGAR		112 776 737	106 605 041

12



 Handwritten signature and initials, possibly 'J.B.' and '13', with a date '2021' and '12' visible.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 067 697	13 067 697
Upplåtelseavgifter		3 626 300	3 626 300
Fond för yttre underhåll		5 916 838	6 240 802
Summa bundet eget kapital		22 610 835	22 934 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 018 429	12 851 076
Årets resultat		1 112 096	1 843 390
Summa fritt eget kapital		16 130 525	14 694 466
Summa eget kapital		38 741 360	37 629 265
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	57 682 849	55 608 833
Summa långfristiga skulder		57 682 849	55 608 833
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 976 333	10 778 849
Leverantörsskulder		709 909	1 070 673
Aktuella skatteskulder		197 320	24 290
Övriga skulder		11 134	8 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 457 832	1 484 379
Summa kortfristiga skulder		16 352 528	13 366 943
Summa skulder		74 035 377	68 975 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 776 737	106 605 041

SLG
MC
12/31
2021
cell
JO

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). År 2020 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar 3 kap. 5 § fjärde stycket i årsredovisningslagen och har inte räknat om jämförelsetalen då byte av regelverk inte väsentligt påverkat jämförbarheten.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Följande avskrivningsprocent tillämpas:		%
-Byggnader	Rak	1,35
-Inventarier	Rak	20 och 33

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 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 35 432 375 kr. //

Stg
cell
B
47
CP
80

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	12 084 492	11 964 660
Årsavgifter lokaler	441 228	441 228
Hyror	117 750	130 300
Summa	12 643 470	12 536 188

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga intäkter	7 549	8 888
Summa	7 549	8 888

Not 3 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI	1 723 016	1 494 665
Vatten	498 410	454 136
Renhållning	386 049	345 691
Fastighetservice	661 122	584 667
Försäkring	154 812	154 169
Kommunikation	374 868	391 953
Löpande underhåll	546 805	454 855
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 181 592	1 008 743
Summa	5 526 674	4 888 879

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	277 801	288 126
Arvode extern revisor	15 600	21 900
Medlemsverksamhet	43 260	86 100
Summa	336 661	396 126

Medlemsavgiften till HSB har varit halverad för räkenskapsår 2021.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Anställda och övriga	254 451	175 869
Styrelsearvoden	133 823	127 013
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	144 938	159 775
Övriga arvoden	4 500	10 500
Milersättning	472	983
Sociala kostnader	105 245	96 008
Summa	643 429	570 148
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>9 761</i>	<i>8 840</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har under räkenskapsåret samt föregående år haft en deltidsanställd vicevärd.

SG
M

B
ND
Cell 80

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	170 842 858	170 842 858
Avgår erhållna bidrag	-8 511 000	-8 511 000
Årets investeringar	8 016 556	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	170 348 414	162 331 858
Ingående ackumulerad avskrivningar	-21 716 267	-20 477 014
Årets avskrivningar	-2 451 200	-1 239 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 167 467	-21 716 267
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-43 364 000	-43 364 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-43 364 000	-43 364 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	107 031 947	101 466 591

Från och med årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnad ingick nybyggnad miljöhus. Årets investering avser byte av fläktar i samtliga hus.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	121 096 000	65 100 000	186 196 000
Summa	121 096 000	65 100 000	186 196 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	376 591	376 591
Årets anskaffningar idrottsredskap	55 739	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 330	376 591
Ingående ackumulerade avskrivningar	-355 764	-330 061
Årets avskrivningar	-31 975	-25 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-387 739	-355 764
Utgående redovisat värde	44 591	20 827

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and a signature.

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	264 939	199 569
Summa	264 939	199 569

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	0,76 %	2025-08-25	2025-08-25	8 351 000	8 703 000
SEB	1,62 %	2022-09-28	2022-09-28	12 022 333	12 394 333
Swedbank Hypotek	1,28 %	2028-06-21	2028-06-21	7 437 500	-
Stadshypotek	1,55 %	2023-09-30	2023-09-30	12 507 500	12 907 500
Swedbank Hypotek	1,15 %	2026-01-23	2026-01-23	9 439 000	9 791 000
Swedbank Hypotek	1,16 %	2027-06-23	2027-06-23	8 612 849	9 002 849
Swedbank Hypotek	0,82 %	2024-08-23	2024-08-23	13 289 000	13 589 000
Summa				71 659 182	66 387 682
Avgår kortfristig del				-13 976 333	-10 778 849
Varav långfristig del				57 682 849	55 608 833

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 60 029 182 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	148 256 000	148 256 000
Varav obelånade	-42 378 000	-42 378 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	105 878 000	105 878 000

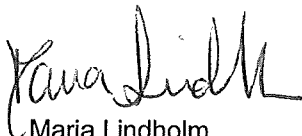
Ansvarsförbindelser

Fastigo	5 093	3 374
Summa ansvarsförbindelser	5 093	3 374


Stg
MC
?
ccc
4B
N7
-0
10

Underskrifter

Ängelholm 2022- 04 - 11



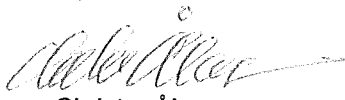
Maria Lindholm



Stefan Gustafson



Åke Johansson



Christer Åkesson



Lennart Berg



Jenny Ohlsson



Nils Jernqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 04 - 21



Alexandra Ong

BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Ängelholm, org.nr. 716406-3856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Ängelholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsred 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 revisorsred 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 uppger, 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 revisionsred 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 revisionsred 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. *AL*

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 Rönne i Ängelholm för räkenskapsåret 2021 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Ängelholm den 21/09 2022


Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne