

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Ringen

i Klippan



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ringen i Klippan, 737600-0753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1956. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Valhalla 28 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten har adress Valhallagatan 1 och Järnvägsgatan 3 A-C.

Inflyttning skedde under år 1956. Föreningen har 41 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 647,5 m² samt 1 lokal på 44 m². Föreningen har 10 garage.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 6 st
- 2 rum & kök: 12 st
- 3 rum & kök: 14 st
- 4 rum & kök: 9 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen genomförde stambyte och badrumsrenovering år 2007.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av besiktningsman från HSB Skåne. A-konsult har utfört besiktning av balkonger. Våren 2021 kommer en ny underhållsplan tas fram.

Under året har ytterligare en torktumlare installerats. Närmast planerar styrelsen för renovering av balkonger och fönsterbyte samt ser över alternativ för avfallshanteringen. Styrelsen kommer även genomföra filmning/besiktning av vatten- och elstammar för att därefter ta beslut om eventuell åtgärd.


Ekonomi

Årets resultat blev cirka 143 000 kr, jämfört med cirka 265 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på mer kostnader för större underhåll. Den 1 januari 2021 höjs årsavgiften med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Assimena Petridou (ordförande), Cecilia Hoff, Per-Olof Seger, Cecilia Nilsson, Gines Rojas Santana och Kristian Samuelsson. Suppleanter var Cecilia Scott och David Welin-Berger.

Revisorer har under året varit Ingrid Lundin med Lena Lettenström som suppleant, valda av stämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. 

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 53. 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)	2 173	2 150	2 150	2 129
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	265	163	364
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	292	301	308	232
Soliditet (%)	30 %	27 %	24 %	21 %
Årsavgift (kr/kvm)	809	801	801	793
Drift (kr/kvm)	446	447	429	440
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	226	221	226	-
Lån (kr/kvm)	1 798	1 978	2 134	2 229
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	5 779	6 632	6 708	3 574

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

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 2 691,5 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	87 440		159 556	1 646 498	264 953
Disposition enligt stämmobeslut				264 953	-264 953
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-298 545	298 545	
Årets resultat					143 403
Vid årets slut	87 440		11 011	2 059 996	143 403

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	143 403	264 953
Från fond för yttre underhåll*	298 545	186 425
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	291 948	301 378

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 059 996
Årets resultat	143 403
Balanseras i ny räkning	2 203 399

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *ll*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 172 850	2 149 968
Övriga rörelseintäkter		8 764	16 296
Summa rörelsens intäkter		2 181 614	2 166 264
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 200 462	-1 202 436
Planerat underhåll		-298 545	-186 425
Övriga externa kostnader	3	-159 388	-139 473
Personalkostnader och arvoden	4	-145 333	-137 050
Avskrivningar		-170 454	-170 454
Summa rörelsens kostnader		-1 974 182	-1 835 838
Rörelseresultat		207 432	330 426
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 029	-67 459
Summa finansiella poster		-64 029	-65 473
Resultat efter finansiella poster		143 403	264 953
Årets resultat		143 403	264 953

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 325 837	6 496 291
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 325 837	6 496 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 326 337	6 496 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 900
Övriga fordringar		29 312	17 176
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 216 073	1 319 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 888	71 807
Summa kortfristiga fordringar		1 315 273	1 410 567
Summa omsättningstillgångar		1 315 273	1 410 567
SUMMA TILLGÅNGAR		7 641 610	7 907 358

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 440	87 440
Fond för yttre underhåll		11 011	159 556
Summa bundet eget kapital		98 451	246 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 059 996	1 646 498
Årets resultat		143 403	264 953
Summa fritt eget kapital		2 203 399	1 911 451
Summa eget kapital		2 301 850	2 158 447
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 868 225	3 595 000
Summa långfristiga skulder		3 868 225	3 595 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	970 100	1 728 445
Leverantörsskulder		226 309	205 815
Aktuella skatteskulder		27 882	15 756
Övriga skulder		2 825	32 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 419	171 332
Summa kortfristiga skulder		1 471 535	2 153 911
Summa skulder		5 339 760	5 748 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 641 610	7 907 358

ll

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för andra gången 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnad samt om- och tillbyggnader	1,54 %
--------------------------------------	--------


Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 140 539	2 119 404
Hyror	32 311	30 564
	<u>2 172 850</u>	<u>2 149 968</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 758	16 296
Övriga intäkter	6 006	-
	<u>8 764</u>	<u>16 296</u>
Summa	2 181 614	2 166 264

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei & uppvärmning	495 044	506 826
Vatten	112 473	88 050
Renhållning	75 312	71 211
Löpande underhåll	77 695	93 385
Fastighetservice	213 802	222 107
Fastighetsförsäkring	37 439	35 643
Kommunikation	133 011	129 528
Fastighetsskatt	55 686	55 686
Summa	1 200 462	1 202 436

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	134 173	117 679
Arvode BoRevision	-	9 412
Medlemsverksamhet	25 215	12 382
Summa	159 388	139 473

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.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelse	46 051	45 969
Ersättning utöver styrelsearbete	1 332	-
Vicevärd	55 200	52 800
Föreningsvald revisor	4 500	4 000
Övriga kostnader	4 230	4 200
Sociala kostnader	34 020	30 081
Summa	145 333	137 050

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Not Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 039 452	11 039 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 039 452	11 039 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 585 161	-4 414 706
Årets avskrivningar	-170 454	-170 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 755 615	-4 585 161
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	42 000	42 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	42 000	42 000
Utgående redovisat värde	6 325 837	6 496 291
varav byggnader	6 283 837	6 454 291
varav mark	42 000	42 000

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Tidigare om- och tillbyggnader avser fönsterbyte år 2003, stam- och badrumsrenovering år 2007, säkerhetsdörrar år 2010 och 2011 samt garageportar år 2011. Ventilationssystemet från år 2014 skrivs av på 25 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	13 600 000	4 632 000	18 232 000
Hyreshus lokaler	99 000	-	99 000
Summa	13 699 000	4 632 000	18 331 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 540	4 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 540	4 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 540	-4 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 540	-4 540
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek AB	1,27 %	2022-09-30	2022-09-30	1 205 000	1 285 000
Stadshypotek AB	1,11 %	2021-04-30	2021-04-30	790 000	815 000
Swedbank Hypotek	1,06 %	2020-09-25	2020-09-25	-	1 318 425
Stadshypotek AB	1,20 %	2020-08-06	2020-08-06	-	280 020
Stadshypotek AB	1,44 %	2022-04-30	2022-04-30	1 600 000	1 625 000
Stadshypotek AB	0,97 %	2025-09-30	2025-09-30	1 243 325	-
Summa				4 838 325	5 323 445
varav kortfristig del				970 100	1 728 445
varav långfristig del				3 868 225	3 595 000

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 har befintlig låneskuld minskat till cirka 3,8 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Pantsatta	7 040 000	7 040 000
Obelånade	462 500	462 500
Summa uttagna fastighetsinteckningar	7 502 500	7 502 500

Underskrifter

Klippan 2021 - 02-14 .

Assimena Petridou

Cecilia Hoff

Per-Olof Seger

Cecilia Nilsson

Gines Rojas Santana

Kristian Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 02-15.

Ingrid Lundin
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen i Klippan, org.nr. 737600-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen i Klippan för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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. Risker 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. *ll*

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

Klippan den 15 2 2021

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Lundin
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktssbild 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