



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PARKSTADEN I HÄLJARP

Styrelsen för HSB Brf Parkstaden i Häljarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2012.

Fastigheten har förvärvats i december 2014.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Smörblomman 1 och Ängsrutan 1 med adress Lilla byvägen 1 - 35, vilka innehåller 18 lägenheter med en total yta av 1 494 kvm.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-07-26.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg och Solceller.

Ordinarie föreningsstämma hölls per Capsulam den 16 maj 2020.

Extra stämma hölls den 19 november 2020 som Poströstning. Där behandlades tre frågor:

§ 10. Av tidigare intern revisor begärd genomgång av budget för 2021.

Styrelsen har uppdraget från medlemmarna att sköta fastigheten och den ska varje år ta fram en budget för kommande verksamhetsår som ligger till grund för avgiften.

§ 11.Val av ny extern revisor för 2021 valdes Bo Revision utsedd av HSB riksförbund.

§ 12.Val av ny internrevisor utsågs Afrodita Cristeo.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Poul Hofwing	2019 (2 år)
Vice ordförande	Jan Törnblad	2020 (2 år)
Sekreterare	Maria Sandgren Andersson	2020 (2 år)
Vice sekreterare	Maj-Lis Andersson	2020 (2 år)
Ledamot	Jonas Andersson	2020 (1 år)
Utsedd av HSB	Lars Hammarsten	

PH

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Poul Hofwing och Jonas Andersson.

Firmatecknare är Poul Hofwing, Jan Tornblad, Maria Andersson och Maj-Lis Andersson två i förening.

Revisor vald av föreningen har varit Inga-Lill Ekstrand till den 2020-11-19.

Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit Mazars SET Revisionsbyrå AB till den 2020-11-19.

From 2020-11-19 valdes Afrodita Cristea till internrevisor, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund AB.

Valberedning har varit Anders Andersson (sammankallande) och Gert Ferhm.

Föreningen har inga anställda.

Styrelse- och mötesarvoden har sammanlagt uppgått till 25 599 kronor för 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solceller har installerats på föreningen samtliga lägenheter under året av Solspecialisten i Landskrona. Fast pris 1 525 000 kr mervärdeskatt tillkommer med 381 250 kr, 1 906 250 kr. Sökt bidrag har beviljats med 20% av 1 906 250 kr.

Fem-års besiktningen utfördes 2019-11-18 och 2019-11-22. Avhjälpande av anmärkningar om besiktningen har ansett vara fel som entreprenörens har ansvar att åtgärda har pågått under hela 2020 och har inte blivit åtgärdade inom överenskommen tidsplan.

Efterbesiktning med anledning av detta påbörjades den 2020-09-14 och avslutades 2020-09-17.

HSB Nyskånska hus i Häljarp AB inkom den 2020-11-09 med förslag, om åtgärd gällande utfällningar på betongplattorna.

Föreningens betongplattor har varit en följetong från 2016, olika försök till åtgärder har provats men av någon anledning inte fullföljts. Men för att få ett avslut på Betongplattorna föreslog Brf Parkstaden att HSB skulle inkomma med förslag om kontant ersättning.

Ersättningens storlek skall minst motsvara det arbete som entreprenören lägger på byte till helt nya plattor på två adresser och arbetet som görs byta plattor på övriga 16 hus.

Underhållsplan

Föreningen har en digital underhållsplan inlagd av HSB:s system. Denna används för planering och budgetering. Underhållsplanen syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Underhållsplanen har en tid på 10 år, längre än så är inte meningsfullt. Den skall vara så enkel att alla kan förstå den.

Framtida planerade underhåll

2021	Energideklaration	28 000 kr
2021	Plåt skoning på staketöverliggare	35 000 kr

PH

PH

2025	Målning av Yttre trä, takfot, förråd, entré	170 000 kr
2025	Tak, tegel/papp kontroll	30 000 kr
2027	Service och underhåll av värmesystemet	82 000 kr
2027	Injustering ventilation rensning	27 000 kr
2028	Målning staket	180 000 kr
2030	Målning betongfasad	345 000 kr
2030	Tvätt rengöring fönster aluminium	80 000 kr
2030	Ytterdörrar målning	30 000 kr
2030	Tak tegel/papp kontroll	50 000 kr
Summa:		1 057 000 kr

Trots reklamationer och besiktning av föreningens staket/plank, fick vi bara bytt överliggarna 2019.

Rötskador hänförligt till bristfällig målning har uppstått på staket och plank.

Mätning har gjorts som visar kraftigt förhöjda fuktvärden i virket.

Med anledning av det dåliga skicket och för att det inte skulle förfalla ytterligare med ökade kostnader som följd. Beslutade styrelsen tidigare lägga målningen, 2020. (Planerad 2023).

Föreningens staket/plank målades och dåligt virke har bytts, nästa målning av staket/plank enl. underhållsplan sker **2028**. Totala kostnaden blev **175 465 kr** som inkluderar material arbete och moms. Denna kostnad var inte budgeterad för 2020 vilket har påverkat årets resultat.

Läckande golvvärme på lilla Byvägen 23. Skadan uppkom den 2020-10-29 och är anmäld till försäkringsbolaget, besiktningsrapport översänd från Anticimex. Länsförsäkringar skadenummer 50-49024-20 JOH.

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en 2 % höjning från 1 januari 2020 årsavgiften för 2020 kom att uppgå till i genomsnitt 620 kr/kvm lägenhetsyta.

Ytterligare avgiftshöjning från den 2020-08-01 med 288 kr i månaden i anledning att föreningen installerade solceller i samtliga lägenheter. Därefter blev årsavgiften 662 kr kvm lägenhetsyta.

Styrelsen beslutade om att det inte blir någon höjning av avgiften för 2021.

I samband med investeringen av Solceller togs ett lån på 1 200 000 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 181 986 kr.

Lån nr	Långivare	Antal år	Villkor	Ränta	Amortering	Summa kr
2855941957	Handelsbanken	10	2030-01-24	1,60	0	5 123 652
259797	Handelsbanken	3	2022-03-01	1,28	0	5 516 667
2855941940	Swedbank	3	2021-01-25	1,43	0	5 516 667
2952744877	Swedbank	3 mån	2020-12-28	1,43	175 000	1 025 000
Summa						17 181 986

Beslut om stöd till solceller har beviljats med 20 % av kostnaden inklusive moms 1 906 250 kr. Begäran om utbetalning lämnades till Länsstyrelsen den 2020-12-21. Förväntad utbetalning av 381 250 kr kommer att ske i början av år 2021 som då återföres till föreningens kassa.

PCB

PH

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2021 avgiftsutveckling, lån, investeringar:

Budgetunderlaget för 2021 presenterades på extrastämman den 19 november där styrelsen förtydligade följande: rätt avgift för brf Parkstaden i Häljarp, underhållsplan för de kommande tio åren samt styrelsens budgetbeslut.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 30. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	957	910	884	856	831
Resultat efter avskrivningar	157	185	338	294	379
Årets resultat	-74	-55	73	33	124
Eget kapital	30 424	30 498	30 552	30 479	30 446
Balansomslutning	47 736	46 863	46 907	46 894	46 944
Soliditet (%)	64	65	65	65	65
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	662	608	590	573	556
Fond för yttre underhåll	365	314	233	153	75

*Ingår renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 150 000	313 830	88 631	-54 668	30 497 793
Disposition av föregående års resultat:		51 283	-105 951	54 668	0
Årets resultat				-74 174	-74 174
Belopp vid årets utgång	30 150 000	365 113	-17 320	-74 174	30 423 619

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 320
årets förlust	-74 174
	-91 494

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-173 029
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	79 000
i ny räkning överföres	2 535
	-91 494

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

Plat

94

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	956 839	909 674
Övriga rörelseintäkter	3	35 725	699
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		992 564	910 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-273 313	-166 700
Övriga externa kostnader	5	-151 170	-192 958
Personalkostnader	6	-38 757	-39 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-372 625	-325 500
Summa rörelsekostnader		-835 865	-724 910
Rörelseresultat		156 699	185 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 802	2 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-233 675	-242 870
Summa finansiella poster		-230 873	-240 131
Resultat efter finansiella poster		-74 174	-54 668
Resultat före skatt		-74 174	-54 668
Årets resultat		-74 174	-54 668

PA

PA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 10

46 024 875

44 872 500

Summa materiella anläggningstillgångar

46 024 875

44 872 500

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

46 025 375

44 873 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

12

1 301 005

1 965 682

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

409 433

24 291

Summa kortfristiga fordringar

1 710 438

1 989 973

Summa omsättningstillgångar

1 710 438

1 989 973

SUMMA TILLGÅNGAR

47 735 813

46 862 973

PH

PH

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 150 000

30 150 000

Fond för yttre underhåll

365 113

313 830

Summa bundet eget kapital

30 515 113

30 463 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 320

88 631

Årets resultat

-74 174

-54 668

Summa fritt eget kapital

-91 494

33 963

Summa eget kapital

30 423 619

30 497 793

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

11 665 319

11 033 334

Summa långfristiga skulder

11 665 319

11 033 334

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

5 516 667

5 123 652

Leverantörsskulder

8 984

27 092

Övriga skulder

15

12 513

15 920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

108 711

165 182

Summa kortfristiga skulder

5 646 875

5 331 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 735 813

46 862 973

Rede

PH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Bygganden: 0,84%
Inventarier: 20,00%

Fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	952 344	908 280
Överlåtelseavgift	3 549	0
Pantförskrivningsavgift	946	1 395
	956 839	909 675

PH

PH

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	789	698
Öresavrundning	0	1
Ersättning från försäkringsbolag	34 936	0
	35 725	699

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	17 876	19 340
Reparationer, bostäder	1 842	72 626
Planerat UH bostäder	173 029	0
Vatten	354	0
Sophämtning	28 578	27 664
Fastighetsförsäkringar	17 084	14 846
Kabel-TV	34 550	32 224
	273 313	166 700

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1 273	968
Postbefordran	34	0
Revisionsarvoden	17 325	7 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	56 144	54 850
Överlåtelseavgift	3 549	0
Pantförskrivningsavgift	938	1 395
Konsultarvoden	37 822	91 713
Bankkostnader	21 425	4 450
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	13 702
Föreningsverksamhet	2 219	322
Medlemsavgift HSB	9 400	9 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	179	8 115
Lämnade bidrag och gåvor	800	0
Kontorsmateriel och trycksaker	62	418
	151 170	192 958

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorssarvode	1 691	1 659
Styrelsearvode	31 487	31 285
Sociala avgifter	5 579	6 808
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	38 757	39 752

PA

PA

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	2 802	2 739
	2 802	2 739

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på banksskulder	233 675	242 870
	233 675	242 870

Not 9 Byggnader och mark

Inköp och installering av solceller

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 656 000	42 656 000
Inköp	1 525 000	
Mark	3 844 000	3 844 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 025 000	46 500 000
Ingående avskrivningar	-1 627 500	-1 302 000
Årets avskrivningar	-372 625	-325 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 000 125	-1 627 500
Utgående redovisat värde	46 024 875	44 872 500
Taxeringsvärden byggnader	14 256 000	14 256 000
Taxeringsvärden mark	3 096 000	3 096 000
	17 352 000	17 352 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	17 359 000	16 550 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	17 359 000	16 550 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

PKA

PA

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	715	715
Avräkningskonto HSB	1 300 290	1 964 967
	1 301 005	1 965 682

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	19 048	15 885
Andra kortfristiga fordringar	381 250	0
Förutbetalda kostnader	9 135	8 406
	409 433	24 291

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

5 516 667 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 181 986 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 516 667	5 123 652
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 665 319	11 033 334
	17 181 986	16 156 986

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 677	9 383
Lagstadgade sociala avgifter	4 836	6 537
	12 513	15 920

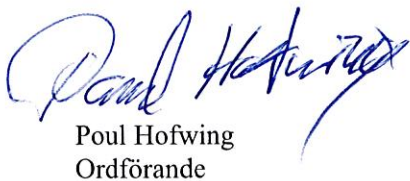
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	82 386	72 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	85 015
Upplupna räntekostnader	14 325	7 237
	108 711	165 182

PH

PH

Landskrona den 11/3 2021


Poul Hofwing
Ordförande


Maria Sandgren Andersson

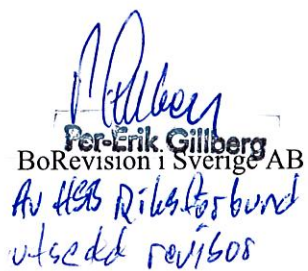

Jan Tornblad


Maj-Lis Andersson

X 
Lars-Johan Hammarsten


Jonas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedda revisor


Afrodita Cristea
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Parkstaden i Häljarp, org.nr. 769625-1805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Parkstaden i Häljarp 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 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 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 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.

Red

PK

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 Parkstaden i Häljarp 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Malmö den 22/3 2021


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PH

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]

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

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

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

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

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor