



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLEN

Styrelsen för HSB Brf Vallen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 1 med adress Timmermansgatan 2 A-E, vilken innehåller 29 lägenheter med bostadsrätt och en affärslokal med bostadsrätt, total yta är 1 445 kvm.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 maj 2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ulf Bergman	2019 (2 år)
Sekreterare	Linus Berggren	2018 (2 år)
Ledamot	Monika Hagman	2019 (1 år)
Ledamot	Lars Persson	2019 (2 år)

Utsedd av HSB Ann Wikerberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linus Berggren.

Firmatecknare är Ulf Bergman, Linus Berggren, Monika Hagman och Lars Persson, två i förening.

Valberedningen har varit Lars Persson.

Föreningen valde att ha totalrevision, av BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har under året varit Bengt Persson, HSB Landskrona. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har vi installerat 2 nya tvättmaskiner.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen i samarbete med vicevärden Bengt Persson, HSB Landskrona.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

HSB Landskrona sköter å föreningens vägnar kontakten med bank för att föreningen ska kunna få så fördelaktiga räntor som möjligt på föreningens befintliga lån.

Villkorsändringar kommer att ske på lån 2854829758 i Swedbank under det kommande året.

Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes från den 1 januari 2019 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 1 173 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 3 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2020.

Årsavgifterna för 2020 kommer att uppgå till 1 208 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 310 554 kronor.

Under året har föreningen amorterat 126 077 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 38. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37, varav 30 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. //

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 680	1 636	1 602	1 590	1 575
Resultat efter avskrivningar	403	448	440	540	561
Årets resultat	149	181	115	117	118
Eget kapital	2 767	2 618	2 437	2 322	2 204
Balansomslutning	15 335	15 292	15 261	15 226	15 248
Soliditet (%)	18	17	16	15	14
'Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 173	1 150	1 132	1 126	1 115
Fond för yttre fond	2 691	2 418	2 221	2 138	2 055

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 100	2 417 806	-3 675	180 804	2 618 035
Disposition av föregående års resultat:		273 000	-92 196	-180 804	0
Årets resultat				148 946	148 946
Belopp vid årets utgång	23 100	2 690 806	-95 871	148 946	2 766 981

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-95 870
årets vinst	148 946
	53 076
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	277 000
i ny räkning överföres	-223 924
	53 076

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 679 640	1 636 405
Övriga rörelseintäkter	3	4 044	2 851
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 683 684	1 639 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-618 390	-527 390
Övriga externa kostnader	5	-215 984	-213 403
Personalkostnader	6	-62 540	-67 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 539	-383 539
Summa rörelsekostnader		-1 280 453	-1 191 362
Rörelseresultat		403 231	447 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 910	5 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-261 195	-272 600
Summa finansiella poster		-254 285	-267 090
Resultat efter finansiella poster		148 946	180 804
Resultat före skatt		148 946	180 804
Årets resultat		148 946	180 804 

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

11 799 053

12 182 592

Summa materiella anläggningstillgångar

11 799 053

12 182 592

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

11 799 553

12 183 092

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

3 500 832

3 076 172

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

34 238

33 064

Summa kortfristiga fordringar

3 535 070

3 109 236

Summa omsättningstillgångar

3 535 070

3 109 236

SUMMA TILLGÅNGAR

15 334 623

15 292 328 //

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 100

23 100

Fond för yttre underhåll

2 690 806

2 417 806

Summa bundet eget kapital

2 713 906

2 440 906

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-95 870

-3 674

Årets resultat

148 946

180 804

Summa fritt eget kapital

53 076

177 130

Summa eget kapital

2 766 982

2 618 036

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

7 855 554

9 375 000

Summa långfristiga skulder

7 855 554

9 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

4 455 000

3 061 631

Leverantörsskulder

31 973

47 477

Skatteskulder

9 239

4 341

Övriga skulder

14

18 226

22 365

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

197 649

163 478

Summa kortfristiga skulder

4 712 087

3 299 292

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 334 623

15 292 328 

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	2,33%
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.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 289 759 kr

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. *K*

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 646 844	1 614 708
Hyror lokaler	9 600	9 408
Överlåtelseavgift	6 978	9 104
Pantförskrivningsavgift	2 780	3 185
Andrahandsuthyrningar	14 356	0
Hyresbortfall lokaler, ej moms	-918	0
	1 679 640	1 636 405

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	4 044	2 851
	4 044	2 851

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, Grundavtal	78 250	137 832
Reparationer, bostäder	53 566	43 240
Planerat UH bostäder	93 539	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	30 173	31 043
Uppvärmning, fjärrvärme	132 424	131 013
Vatten	79 346	83 995
Sophämtning	45 756	42 403
Fastighetsförsäkringar	16 751	16 263
Kabel-TV	14 860	14 817
Fastighetsskatt	36 246	26 784
Städ	7 825	0
Fastighetsskötsel, Extradibiteringar	29 654	0
	618 390	527 390 //

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmateriel och trycksaker	40	328
Datakommunikation	43 500	43 500
Revisionsarvoden	18 653	7 773
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	73 640	71 390
Avtal vicevärdsuppdrag	43 252	41 576
Överlåtelseavgift	6 976	9 066
Pantförskrivningsavgift	2 325	3 640
Konsultarvoden	2 032	4 875
Bankkostnader	2 285	2 880
Medlemsavgift HSB	12 700	12 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 215	9 934
Förbrukningsmaterial	620	4 963
Postbefordran	0	778
Förbrukningsinventarier	2 599	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	147	0
	215 984	213 403

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Löner till anställda	19 580	25 720
Övriga ersättningar	670	0
Styrelsearvoden	32 600	29 400
Sociala Avgifter	9 690	11 910
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	62 540	67 030

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	6 908	5 510
Skattefria ränteintäkter	2	0
	6 910	5 510

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på banksskulder	261 195	272 560
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	40
	261 195	272 600

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 478 605	16 478 605
Mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 638 605	16 638 605
Ingående avskrivningar	-4 456 013	-4 072 474
Årets avskrivningar	-383 539	-383 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 839 552	-4 456 013
Utgående redovisat värde	11 799 053	12 182 592
Taxeringsvärden byggnader	8 634 000	6 229 000
Taxeringsvärden mark	3 334 000	2 632 000
	11 968 000	8 861 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB	3 498 155	3 075 339
Skattekonto	2 677	833
	3 500 832	3 076 172

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 238	33 064
	34 238	33 064

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

4 455 000 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 130 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 660 554 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 455 000	3 061 631
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 855 554	9 375 000
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	0	0
	12 310 554	12 436 631

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	10 767	10 008
Lagstadgade sociala avgifter	7 459	8 319
Medlemmars reparationsfond/inre fond	0	4 038
	18 226	22 365

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 915	29 079
Förskottsbetalda hyror och avgifter	128 348	93 561
Upplupna räntekostnader	34 386	40 837
	197 649	163 477

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastigheten	14 153 000	14 153 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	14 153 000	14 153 000

Landskrona den 24/3 2020



Ulf Bergman
Ordförande



Lars Persson



Linus Berggren



Ann Wikerberg



Monica Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 08/04 2020



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen i Landskrona, org.nr. 744000-0151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen i Landskrona för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi 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 ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



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 Vallen i Landskrona för räkenskapsåret 2019 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. Vi 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 08/11-2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

[illegible]

[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 tillfredställande. Tacks 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