



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLEN

Styrelsen för HSB Brf Vallen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 bostadsrätter varav 28 lägenheter samt en affärslokal. Fastigheten innehåller även 3 stycken hyresrättslokaler. Total yta är 1 445 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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 årsstämman genomfördes onsdagen den 16 juni 2021 via poströstning på grund av Corona Pandemin.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Johan Fridolf	2021 (2 år) Ordf. 1 år
Ledamot	Susanne Hardefjord	2021 (2 år)
Ledamot	Lars Persson	2021 (2 år)
Ledamot	Joakim Berggren	2020 (2 år)
Ledamot	Emely Grahn Hahmo	2020 (2 år)

Utsedd av HSB Ann Wikerberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emely Grahn Hahmo och Joakim Berggren.

Firmatecknare är Johan Fridolf, Emely Grahn Hamo, Lars Persson samt Joakim Berggren.

Ingen utsedd valberedning.

Revisor vald av föreningen har varit Afrodita Cristea, samt Revisor från BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Vicevärd har under året varit Bengt Persson samt biträdande vicevärd Stephanie Kristiansson, båda från HSB Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen i samarbete med vicevärden Bengt Persson samt biträdande vicevärd Stephanie Kristiansson, från HSB Landskrona.

Under den första halvan av året som gick, så byttes det befintliga passagesystemet ut mot ett nytt som installerades av företaget GC Gruppen.

Vidare under året som gick så arbetade styrelsen aktivt med att bli mer digitala. Därmed genomfördes en större del inköp av IT-utrustning samt IT-tjänster under andra halvan av året.

Det byttes även torkskåp i befintlig tvättstuga under den andra delen av året. Styrelsen valde aktivt att köpa ett nytt torkskåp som har lägre energiförbrukning, som en del av visionen att vara så miljömedvetna som möjligt.

Under kommande år är tanken att fortsätta genomföra digitalisering samt se till att vi håller oss miljömedvetna.

Eftersom elen i Sverige går mot dyrare tider överlag, så har styrelsen för avsikt att kolla över samtliga gemensamma utrymmen, för att se till att dessa har så låg energi-åtagande som möjligt.

Ekonomi: 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.

Vid början av året gjordes ingen justering av befintliga årsavgifter och det genomsnittliga årspriset bestod på 1 208 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Vid årets budgetmöte tog Styrelsen beslut att inte göra någon höjning av årsavgifterna för 2022. Årsavgifterna per den 1 januari 2022 kommer därmed att stanna vid 1 208 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 070 554 kronor.

Under året har föreningen amorterat 130 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35, varav 30 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, är att mer än en medlem kan bo i en lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter, har medlemmen en röst.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett samt 1 affärslokalsöverlåtelse.



Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 732	1 737	1 680	1 636	1 602
Resultat efter avskrivningar	263	539	403	448	440
Årets resultat	67	337	149	181	115
Eget kapital	3 171	3 104	2 767	2 618	2 437
Balansomslutning	15 563	15 576	15 335	15 292	15 261
Soliditet (%)	20	20	18	17	16
'Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 208	1 208	1 173	1 150	1 132
Fond för yttre fond	3 239	2 968	2 691	2 418	2 221

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 100	2 967 806	-223 925	336 913	3 103 894
Disposition av föregående års resultat:		271 000	65 913	-336 913	0
Årets resultat				67 346	67 346
Belopp vid årets utgång	23 100	3 238 806	-158 012	67 346	3 171 240

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-158 012
årets vinst	67 346
	-90 666

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-215 451
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	243 000
Överföring till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	57 000
i ny räkning överföres	-175 215
	-90 666

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 731 696	1 736 567
Övriga rörelseintäkter	3	1 008	890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 732 704	1 737 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-783 596	-533 570
Övriga externa kostnader	5	-240 003	-214 181
Personalkostnader	6	-62 770	-66 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 539	-383 540
Summa rörelsekostnader		-1 469 908	-1 198 105
Rörelseresultat		262 796	539 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 341	19 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-213 791	-221 662
Summa finansiella poster		-195 450	-202 439
Resultat efter finansiella poster		67 346	336 913
Resultat före skatt		67 346	336 913
Årets resultat		67 346	336 913



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	11 031 974	11 415 513
Summa materiella anläggningstillgångar		11 031 974	11 415 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 032 474	11 416 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 006	0
Övriga fordringar	12	1 492 883	1 120 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 487	39 401
Summa kortfristiga fordringar		1 530 376	1 160 391
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 530 376	4 160 391
SUMMA TILLGÅNGAR		15 562 850	15 576 404

3

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 100	23 100
Fond för yttre underhåll		3 238 806	2 967 806
Summa bundet eget kapital		3 261 906	2 990 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-158 012	-223 924
Årets resultat		67 346	336 913
Summa fritt eget kapital		-90 666	112 989
Summa eget kapital		3 171 240	3 103 895
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	5 571 640	12 050 554
Summa långfristiga skulder		5 571 640	12 050 554
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 498 914	130 000
Leverantörsskulder		51 605	30 305
Skatteskulder		6 483	16 023
Övriga skulder	15	29 835	22 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	233 133	223 094
Summa kortfristiga skulder		6 819 970	421 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 562 850	15 576 404

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 1 459 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 20,6 % 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.



Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 696 296	1 696 296
Hyror lokaler	9 888	10 416
Överlåtelseavgift	7 140	10 647
Pantförskrivningsavgift	2 853	2 838
Andrahandsuthyrningar	17 415	19 700
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 896	-3 480
Påminnelseavgift	0	150
	1 731 696	1 736 567

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	1 008	890
	1 008	890

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Snörenhållning	28 377	2 954
Fastighetsskötsel, Grundavtal	101 443	102 757
Reparationer, bostäder	50 537	54 937
Planerat UH bostäder	215 451	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	27 855	27 989
Uppvärmning, fjärrvärme	160 648	145 156
Vatten	83 819	86 118
Sophämtning	46 206	44 595
Fastighetsförsäkringar	18 255	17 923
Kabel-TV	14 965	14 897
Fastighetsskatt	36 040	36 244
	783 596	533 570



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmateriel och trycksaker	453	0
Datakommunikation	44 012	43 500
Revisionsarvoden	13 625	14 175
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 380	75 380
Avtal vicevårdsuppdrag	44 592	44 592
Överlåtelseavgift	7 133	10 604
Pantförskrivningsavgift	3 334	3 308
Konsultarvoden	15 631	666
Bankkostnader	1 570	3 868
Medlemsavgift HSB	12 700	12 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	194	1 081
Förbrukningsmaterial	95	1 586
Postbefordran	156	351
Förbrukningsinventarier	21 128	2 369
	240 003	214 180

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	4 200	14 300
Övriga ersättningar	370	1 131
Styrelsearvoden	44 900	40 100
Sociala Avgifter	13 300	11 283
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	62 770	66 814

Not 7 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter bank	1 527	2 199
Skattefria ränteintäkter	0	2
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	16 814	17 022
	18 341	19 223

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader på bankkulder	213 729	221 662
	213 729	221 662

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 478 605	16 478 605
Mark	160 000	160 000
Utrangeringar	-10 722	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 627 883	16 638 605
Ingående avskrivningar	-5 223 092	-4 839 552
Försäljningar/utrangeringar	10 722	
Årets avskrivningar	-383 539	-383 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 595 909	-5 223 092
Utgående redovisat värde	11 031 974	11 415 513
Taxeringsvärden byggnader	8 634 000	8 634 000
Taxeringsvärden mark	3 334 000	3 334 000
	11 968 000	11 968 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fastigheten	14 153 000	14 153 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	14 153 000	14 153 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB	1 492 882	1 120 990
Skattekonto	1	0
	1 492 883	1 120 990

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 487	39 401
	36 487	39 401



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

6 498 914 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 11 420 554 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	6 498 914	130 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 571 640	12 050 554
	12 070 554	12 180 554

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	13 470	12 279
Lagstadgade sociala avgifter	12 856	9 860
Avtalsplacerade betalningar	3 509	394
	29 835	22 533

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

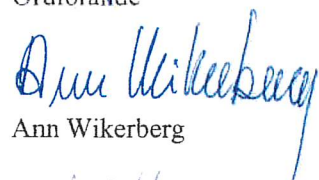
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 177	59 862
Förskottsbetalda hyror och avgifter	146 742	140 027
Upplupna räntekostnader	32 213	23 205
	233 132	223 094



Landskrona den 28 / 4 2022



Johan Fridolf
Ordförande



Ann Wikerberg



Emily Grahn Hahmo



Lars Persson

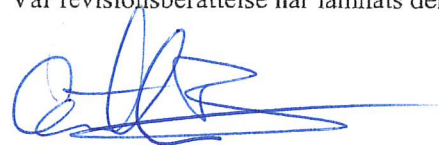


Joakim Berggren



Susanne Hardefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 - 2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodită Cristea
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 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 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.



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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

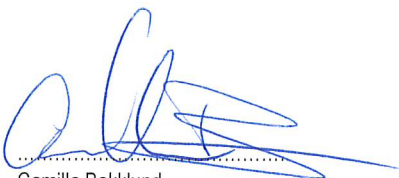
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 / 5 - 2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Anteckningar

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.

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. 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