



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LANTERNAN

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Bryggaren 16 med adress Vengatan 1A-D, vilken innehåller 36 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt med en total yta av 2 493 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3/1 2019.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2021

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Sejla Arnautovic	2021 (2 år)
Vice Ordförande	Ingela Magnusson	2021 (2 år)
Sekreterare	Annette Svensson	2021 (2 år)
Ledamot	Kerstin Jernberg	2021 (2 år)
Ledamot	Daniel Evaldsson	2021 (2 år)
Utsedd av HSB	Håkan Andersson	

Firmatecknare är Sejla Arnautovic, Ingela Magnusson, Annette Svensson och Daniel Evaldsson två i förening.

Revisorer är Pierre Lindell vald av föreningen, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Sabahudin Suhonjic.
Föreningen har inga anställda.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Stambytet med totalrenovering av stammar och badrummen, samt nytt golv till tvättstugan. Vi har gjort om ventilationen, till frånluft.

Ekonomi

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 3 % för år 2021. Årsavgifterna för 2021 uppgick till i genomsnitt 794 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna för 2022 med 5 %. Årsavgifterna för 2022 kommer att uppgå till i genomsnitt 834 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 16 780 273 kr.

Under året har föreningen amorterat 131 250 kr man har även tagit två nya lån på totalt 8 Mkr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 49. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49, varav 37 röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 7 st lägenheter överlåtits 2021.



Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 933	1 873	1 805	1 807	1 790
Resultat efter avskrivningar	454	428	368	345	149
Årets resultat	325	303	235	197	-10
Eget kapital	5 954	5 629	5 326	5 091	4 894
Balansomslutning	25 557	15 203	14 623	15 113	14 922
Soliditet (%)	23	37	36	34	33
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	794	771	745	745	738
Fond för yttre underhåll	3 252	3 172	3 205	3 093	3 328

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 000	3 172 022	1 997 969	303 163	5 629 154
Disposition enligt stämmobeslut		80 149	223 014	-303 163	0
Årets resultat				325 170	325 170
Belopp vid årets utgång	156 000	3 252 171	2 220 983	325 170	5 954 324

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

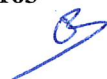
balanserad vinst	2 220 983
årets vinst	325 170
	2 546 153

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-104 611
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	266 000
i ny räkning överföres	2 384 764
	2 546 153

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 933 057	1 873 170
Övriga intäkter	3	0	134 318
		1 933 057	2 007 488
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-37 876	-100 397
Planerat underhåll	5	-104 611	-184 851
Driftskostnader	6	-684 804	-634 363
Övriga kostnader	7	-175 035	-225 702
Personalkostnader	8	-84 787	-78 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 633	-355 275
		-1 478 746	-1 579 383
Rörelseresultat		454 311	428 105
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 446	4 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-132 587	-129 220
		-129 141	-124 942
Resultat efter finansiella poster		325 170	303 163
Resultat före skatt		325 170	303 163
Årets resultat		325 170	303 163



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	12 707 273	11 644 583
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	14	9 533 165	451 619
		22 240 438	12 096 202
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 240 938	12 096 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	3 281 923	3 072 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	34 470	33 629
		3 316 393	3 106 131
Summa omsättningstillgångar		3 316 393	3 106 131
SUMMA TILLGÅNGAR		25 557 331	15 202 833



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 000	156 000
Fond för yttre underhåll		3 252 171	3 172 022
		3 408 171	3 328 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 220 983	1 997 969
Årets resultat		325 170	303 163
		2 546 153	2 301 132
Summa eget kapital		5 954 324	5 629 154
Långfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		12 654 023	4 095 000
Summa långfristiga skulder		12 654 023	4 095 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 126 250	4 816 523
Leverantörsskulder		2 486 213	114 908
Aktuella skatteskulder		5 050	4 642
Övriga skulder	19	36 691	35 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	294 780	507 071
Summa kortfristiga skulder		6 948 984	5 478 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 557 331	15 202 833



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

2,18%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen dock högst 1 459 kr per lägenhet.

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 256 847 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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	1 893 480	1 838 304
Hyrer lokaler	24 316	23 660
Överlåtelseavgift	8 330	4 732
Pantförskrivningsavgift	6 652	4 690
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-13 524	-13 116
Hysesintäkter p-platser, ej moms	15 038	15 600
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-1 236	-1 200
Övriga fakturerade kostnader	0	500
Öresavrundning	1	0
	1 933 057	1 873 170

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter	0	122 315
Ersättning från försäkringsbolag	0	12 003
	0	134 318

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer	-37 876	-100 397
	-37 876	-100 397

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat underhåll	-104 611	-184 851
	-104 611	-184 851



Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	-159 208	-155 532
Elavgifter för drivkraft och belysning	-84 704	-34 212
Uppvärmning, fjärrvärme	-170 631	-188 688
Vatten	-116 418	-112 302
Sophämtning	-49 734	-45 717
Fastighetsförsäkringar	-27 601	-27 091
Kabel-TV	-16 514	-16 437
Fastighetsskatt	-55 464	-54 384
Bevakningskostnader	-2 255	0
Snörenhållning	-2 275	0
	-684 804	-634 363

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	-328	0
Förbrukningsmaterial	0	-898
Datakommunikation	-3 540	-3 540
Postbefordran	-1 248	-1 079
Revisionsarvoden	-13 625	-8 075
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-98 232	-98 232
Överlåtelseavgift	-8 330	-4 710
Pantförskrivningsavgift	-4 762	-4 254
Konsultarvoden	-5 963	-57 213
Bankkostnader	-1 791	-2 439
Föreningsstämma/styrelsemöte	-5 830	-7 693
Medlemsavgift HSB	-14 800	-14 800
Övriga kostnader	-14 533	-22 769
Kontorsmateriel och trycksaker	-2 053	0
	-175 035	-225 702

Not 8 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-6 398	0
Arvode vicevärd	-8 500	-8 500
Styrelsearvoden	-50 420	-53 300
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-19 469	-16 995
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-84 787	-78 795

Föreningen har inga anställda.



Not 9 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter	3 446	4 278
	3 446	4 278

Not 10 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader på banksskulder	-132 587	-129 220
	-132 587	-129 220

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 275 598	16 275 598
Inköp	1 454 323	0
Övriga markanläggningar	112 798	112 798
Mark	113 700	113 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 956 419	16 502 096
Ingående avskrivningar	-4 857 513	-4 502 238
Årets avskrivningar	-391 633	-355 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 249 146	-4 857 513
Utgående redovisat värde	12 707 273	11 644 583
Taxeringsvärden byggnader	17 077 000	17 077 000
Taxeringsvärden mark	5 817 000	5 817 000
	22 894 000	22 894 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Årets anskaffning avser installation av ventilation.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fastighet	16 796 000	11 243 000
	16 796 000	11 243 000



Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 480	32 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 480	32 480
Ingående avskrivningar	-32 480	-32 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 480	-32 480
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Pågående ny- till- och ombyggnad

Pågående arbete avser badrumsrenovering och beräknas färdigställas under 2022 till beloppet 10 Mkr.
Föregående års pågående arbete avsåg ventilation och färdigställdes slutet av 2021.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	451 619	0
Inköp	10 535 869	451 619
Omklassificeringar	-1 454 323	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 533 165	451 619
Utgående redovisat värde	9 533 165	451 619

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	564	4 064
Avräkningskonto HSB	3 281 359	3 068 438
	3 281 923	3 072 502



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkring	28 429	27 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 041	6 028
	34 470	33 629

Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

4 126 250 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 131 250 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15 532 773 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	4 126 250	4 816 523
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 654 023	4 095 000
	16 780 273	8 911 523

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	-18 335	-18 540
Lagstadgade sociala avgifter	-18 150	-16 995
Hyrer och avgifter skuld	-206	0
	-36 691	-35 535

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-162 026	-152 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-104 522	-354 744
Upplupna räntekostnader	-28 232	0
	-294 780	-507 071



Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2022-03-28



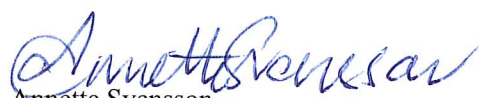
Sejla Arnautovic
Ordförande



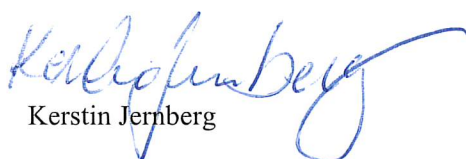
Håkan Andersson



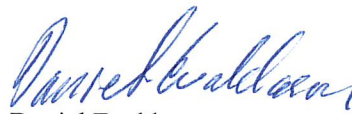
Ingela Magnusson



Annette Svensson



Kerstin Jernberg



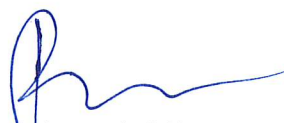
Daniel Evaldsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-4-4



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pierre Lindell
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lanterna i Landskrona, org.nr. 744000-0532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lanterna 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 revisionssed 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 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 Lanternan 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. Revisor 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:

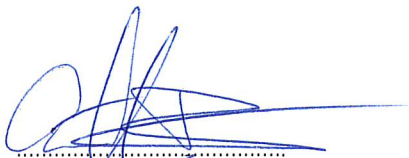
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

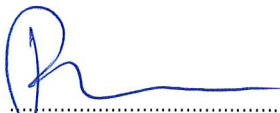
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Landskrona den 4/4-2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pierre Lindell
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.

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