



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LANTERNAN

Styrelsen för HSB Brf Lanternan 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 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.

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

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 26/6 2019.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2019

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Sejla Arnautovic	2018 (2 år)
Vice Ordförande	Ingela Magnusson	2019
Sekreterare	Annette Svensson	2018 (2 år)
Ledamot	Ronny Trankell	2018 (2 år)
Ledamot	Kerstin Jernberg	2019 (2 år)
Ledamot	Carita Jernberg	2019 (2 år)
Utsedd av HSB	Håkan Andersson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Ronny Trankell, sekreterare Annette Svensson och vice ordförande Ingela Magnusson.

Firmatecknare är Sejla Arnautovic, Annette Svensson och Ronny Trankell.

Revisorer är Anna Pihl 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

Besiktning av fastigheten utfördes löpande under året av Ronny Trankell, vicevärd Sabahudin Suhonjic

Tidigare skada i pannrummet ska åtgärdas med ny puts och korrekt färgval.

Återställa efter fuktskadorna. Filmning av de horisontella stammarna kommer att ske till våren 2019. OVK- besiktning sköts via HSB Jakob Nilsson, ska kontrolleras under året.

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

Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna för 2019. Årsavgifterna för 2019 uppgår till i genomsnitt 745 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna för 2020 med 3,5%. Årsavgifterna för 2020 uppgår till i genomsnitt 771 kr/kvm.

Budgeten för 2020 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 197 009 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 9 046 523 kr.

Under året har föreningen amorterat 157 500 kr samt löst ett lån på 510 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 44. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45, varav 37 röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 4 st lägenheter överlåtits 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 805	1 807	1 790	1 778	1 784
Resultat efter avskrivningar	368	345	149	531	623
Årets resultat	235	197	-10	321	391
Eget kapital	5 326	5 091	4 894	4 904	4 583
Balansomslutning	14 623	15 118	14 927	16 064	15 835
Soliditet (%)	36	34	33	31	29
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	738	738	738
Fond för yttre underhåll	3 205	3 093	3 328	3 258	2 985

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*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	3 092 695	1 645 222	197 009	5 090 926
Disposition enligt stämmobeslut		112 000	85 009	-197 009	0
Årets resultat				235 065	235 065
Belopp vid årets utgång	156 000	3 204 695	1 730 231	235 065	5 325 991

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 730 231
årets vinst	235 065
	1 965 296

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-144 673
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	112 000
i ny räkning överföres	1 997 969
	1 965 296

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	1 804 534	1 806 987
Övriga rörelseintäkter	3	5 833	1 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 810 367	1 808 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-820 830	-822 150
Övriga externa kostnader	5	-187 373	-209 091
Personalkostnader	6	-63 192	-61 241
Avskrivningar		-370 671	-370 671
Summa rörelsekostnader		-1 442 066	-1 463 153
Rörelseresultat		368 301	345 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 419	4 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-137 655	-152 575
Summa finansiella poster		-133 236	-148 425
Resultat efter finansiella poster		235 065	197 009
Resultat före skatt		235 065	197 009
Årets resultat		235 065	197 009

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 999 858	12 370 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 999 858	12 370 529
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 000 358	12 371 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 816
Övriga fordringar	12	2 594 458	2 667 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 376	74 887
Summa kortfristiga fordringar		2 622 834	2 746 825
Summa omsättningstillgångar		2 622 834	2 746 825
SUMMA TILLGÅNGAR		14 623 192	15 117 854 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 000	156 000
Fond för yttre underhåll		3 204 695	3 092 695
Summa bundet eget kapital		3 360 695	3 248 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 730 231	1 645 222
Årets resultat		235 065	197 009
Summa fritt eget kapital		1 965 296	1 842 231
Summa eget kapital		5 325 991	5 090 926
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 016 250	8 392 500
Summa långfristiga skulder		4 016 250	8 392 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	5 030 273	1 321 523
Leverantörsskulder		60 583	84 522
Skatteskulder		2 770	9 519
Övriga skulder	15	0	28 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	187 325	190 787
Summa kortfristiga skulder		5 280 951	1 634 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 623 192	15 117 854 //

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:

Byggnader

30-60 år

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 1 337 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 21,4% 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 256 847 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 776 108	1 776 108
Hyror lokaler	23 624	23 572
Överlåtelseavgift	4 652	5 690
Pantförskrivningsavgift	2 780	4 095
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-13 116	-12 990
Hysesintäkter p-platser, ej moms	11 388	11 388
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-902	-876
	1 804 534	1 806 987

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter	2 274	1 601
Öresavrundning	0	-1
Ersättning från försäkringsbolag	3 559	0
	5 833	1 600

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	-155 532	-150 776
Reparationer, bostäder	-63 817	-219 271
Planerat UH bostäder	-144 673	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	-32 001	-30 834
Uppvärmning, fjärrvärme	-184 122	-184 463
Vatten	-103 518	-98 278
Sophämtning	-42 941	-40 090
Fastighetsförsäkringar	-25 318	-24 581
Kabel-TV	-16 396	-16 350
Fastighetsskatt	-52 512	-55 864
Verktyg/redskap m m	0	-500
Bevakningskostnader	0	-1 143
	-820 830	-822 150

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	-2 143	-7 009
Förbrukningsmaterial	-6 715	-9 869
Reparationer av gemensamma lås	0	-2 830
Datakommunikation	-3 540	-3 540
Postbefordran	-1 068	-990
Revisionsarvoden	-17 878	-10 323
Administrativ/ekonomisk förvaltning	-95 966	-93 035
Överlåtelseavgift	-5 789	-6 791
Pantförskrivningsavgift	-4 650	-4 550
Konsultarvoden	-2 125	-12 063
Bankkostnader	-3 051	-4 705
Föreningsstämma/styrelsemöte	-14 383	-19 623
Föreningsverksamhet	0	-3 140
Medlemsavgift HSB	-14 800	-14 800
Övriga kostnader	-15 265	-15 167
Datorutrustning och programvara	0	-290
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-366
	-187 373	-209 091

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	-8 000	-8 000
Styrelsearvoden	-40 732	-38 600
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-14 460	-14 641
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-63 192	-61 241

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	4 418	4 150
Skattefria ränteintäkter	1	0
	4 419	4 150

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader på bankkulder	-137 604	-152 431
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-100
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-51	-44
	-137 655	-152 575

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 275 598	16 275 598
Övriga markanläggningar	112 798	112 798
Mark	113 700	113 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 502 096	16 502 096
Ingående avskrivningar	-4 131 567	-3 760 896
Årets avskrivningar	-370 671	-370 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 502 238	-4 131 567
Utgående redovisat värde	11 999 858	12 370 529
Taxeringsvärden byggnader	17 077 000	13 064 000
Taxeringsvärden mark	5 817 000	4 591 000
	22 894 000	17 655 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
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 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 312	2 086
Avräkningskonto HSB	2 592 146	2 665 036
	2 594 458	2 667 122

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	27 091	25 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 285	49 569
	28 376	74 887

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

5 030 273 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 157 500 kr samt att man löst ett lån på 510 000kr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 259 023 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	5 030 273	1 321 523
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 016 250	8 392 500
	9 046 523	9 714 023

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	-13 650
Lagstadgade sociala avgifter	0	-14 296
Avtalsplacerade betalningar	0	-131
	0	-28 077

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-141 304	-128 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-41 399	-35 605
Upplupna räntekostnader	-4 622	-26 285
	-187 325	-190 787

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser //

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastighet	11 243 000	11 243 000
	11 243 000	11 243 000

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 2020-04-01



Sejlá Arnautovic
Ordförande



Håkan Andersson



Ingela Magnusson



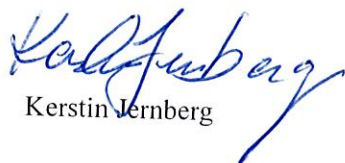
Annette Svensson



Ronny Trankell



Carita Jernberg



Kerstin Jernberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Pihl
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 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 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 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

Utlöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lanterna 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 revisorssed 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.

Landskrona den 28/10/2020


Anrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna Pihl
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. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorer 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
