



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LANTERNAN

Styrelsen för HSB Brf Lanternan i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

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 24 juni 2020

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Sejla Arnautovic	2020 (2 år)
Vice Ordförande	Ingela Magnusson	2019 (2 år)
Sekreterare	Annette Svensson	2020 (2 år)
Ledamot	Anders Nyborg	2020 (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 Ingela Magnusson, Kerstin Jernberg och Carita Jernberg.

Firmatecknare är Sejla Arnautovic och Ingela Magnusson

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 2020. OVK- besiktning sköts via HSB Jakob Nilsson, ska kontrolleras under året. Arbetet med ventilationen påbörjades december 2020 och är pågående framtill februari 2021.

Stambyte är planerat till augusti 2021, Jakob Nilsson från HSB är vår projektledare.

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.

Ekonomi

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

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna för 2021 ytterligare med 3 % efter stambyttets genomförande.

Budgeten för 2021 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 235 065,40 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 8 911 523 kr.

Under året har föreningen amorterat 135 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 45. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49, varav 37 röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 4 st lägenheter överlåtits 2020.



Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 873	1 805	1 807	1 790	1 778
Resultat efter avskrivningar	428	368	345	149	531
Årets resultat	303	235	197	-10	321
Eget kapital	5 629	5 326	5 091	4 894	4 904
Balansomslutning	15 203	14 623	15 118	14 927	16 064
Soliditet (%)	37	36	34	33	31
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	771	745	745	738	738
Fond för yttre underhåll	3 172	3 205	3 093	3 328	3 258

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	3 204 695	1 730 231	235 065	5 325 991
Disposition enligt stämmobeslut		-32 673	267 738	-235 065	0
Årets resultat				303 163	303 163
Belopp vid årets utgång	156 000	3 172 022	1 997 969	303 163	5 629 154

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 997 969
årets vinst	303 163
	2 301 132

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-184 851
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	265 000
i ny räkning överföres	2 220 983
	2 301 132

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

Infers till protokollet!

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 873 170	1 804 534
Övriga intäkter	3	134 318	5 833
		2 007 488	1 810 367
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-100 397	-63 817
Planerat underhåll	5	-184 851	-144 673
Driftskostnader	6	-634 363	-612 340
Övriga kostnader	7	-225 702	-187 373
Personalkostnader	8	-78 795	-63 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 275	-370 671
		-1 579 383	-1 442 066
Rörelseresultat		428 105	368 301
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 278	4 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-129 220	-137 655
		-124 942	-133 236
Resultat efter finansiella poster		303 163	235 065
Resultat före skatt		303 163	235 065
Årets resultat		303 163	235 065



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12	11 644 583	11 999 858
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	14	451 619	0
		12 096 202	11 999 858

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar **12 096 702** **12 000 358**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	16	3 072 502	2 594 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	33 629	28 376
		3 106 131	2 622 834

Summa omsättningstillgångar **3 106 131** **2 622 834**

SUMMA TILLGÅNGAR **15 202 833** **14 623 192**



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 000	156 000
Fond för yttre underhåll		3 172 022	3 204 695
		3 328 022	3 360 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 997 969	1 730 231
Årets resultat		303 163	235 065
		2 301 132	1 965 296
Summa eget kapital		5 629 154	5 325 991
Långfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		4 095 000	4 016 250
Summa långfristiga skulder		4 095 000	4 016 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 816 523	5 030 273
Leverantörsskulder		114 908	60 583
Aktuella skatteskulder		4 642	2 770
Övriga skulder	19	35 535	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	507 071	187 325
Summa kortfristiga skulder		5 478 679	5 280 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 202 833	14 623 192



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

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 (äkt 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 21,4% 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 1 429 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 huvudintäkter, 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 balansomsättning.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 838 304	1 776 108
Hyror lokaler	23 660	23 624
Överlåtelseavgift	4 732	4 652
Pantförskrivningsavgift	4 690	2 780
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-13 116	-13 116
Hysesintäkter p-platser, ej moms	15 600	11 388
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-1 200	-902
Övriga fakturerade kostnader	500	0
	1 873 170	1 804 534

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	122 315	2 274
Ersättning från försäkringsbolag	12 003	3 559
	134 318	5 833

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparationer	-100 397	-63 817
	-100 397	-63 817

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll	-184 851	-144 673
	-184 851	-144 673

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-155 532	-155 532
Elavgifter för drivkraft och belysning	-34 212	-32 001
Uppvärmning, fjärrvärme	-188 688	-184 122
Vatten	-112 302	-103 518
Sophämtning	-45 717	-42 941
Fastighetsförsäkringar	-27 091	-25 318
Kabel-TV	-16 437	-16 396
Fastighetsskatt	-54 384	-52 512
	-634 363	-612 340



Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	0	-2 143
Förbrukningsmaterial	-898	-6 715
Datakommunikation	-3 540	-3 540
Postbefordran	-1 079	-1 068
Revisionsarvoden	-8 075	-17 878
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-98 232	-95 966
Överlåtelseavgift	-4 710	-5 789
Pantförskrivningsavgift	-4 254	-4 650
Konsultarvoden	-57 213	-2 125
Bankkostnader	-2 439	-3 051
Föreningsstämma/styrelsemöte	-7 693	-14 383
Medlemsavgift HSB	-14 800	-14 800
Övriga kostnader	-22 769	-15 265
	-225 702	-187 373

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode vicevärd	-8 500	-8 000
Styrelsearvoden	-53 300	-40 732
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-16 995	-14 460
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-78 795	-63 192

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	4 278	4 418
Skattefria ränteintäkter	0	1
	4 278	4 419

Not 10 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	-129 220	-137 604
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-51
	-129 220	-137 655



Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-4 502 238	-4 131 567
Årets avskrivningar	-355 275	-370 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 857 513	-4 502 238
Utgående redovisat värde	11 644 583	11 999 858
Taxeringsvärden byggnader	17 077 000	17 077 000
Taxeringsvärden mark	5 817 000	5 817 000
	22 894 000	22 894 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	11 243 000	11 243 000
	11 243 000	11 243 000

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
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 ventilation och beräknas färdigställas under 2021 till beloppet 1,5 Mkr

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	451 619	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 619	0
Utgående redovisat värde	451 619	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 064	2 312
Avräkningskonto HSB	3 068 438	2 592 146
	3 072 502	2 594 458

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	27 601	27 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 028	1 285
	33 629	28 376



Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

4 816 523 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 135 000 kr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 236 523 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 816 523	5 030 273
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 095 000	4 016 250
	8 911 523	9 046 523

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-18 540	0
Lagstadgade sociala avgifter	-16 995	0
	-35 535	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-152 327	-141 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-354 744	-41 399
Upplupna räntekostnader	0	-4 622
	-507 071	-187 325

CB

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 2021- 04-17

Sejla Arnautovic
Ordförande



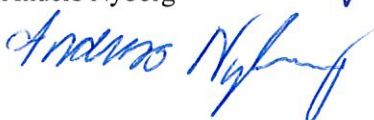
Ingela Magnusson


Håkan Andersson
Annette Svensson

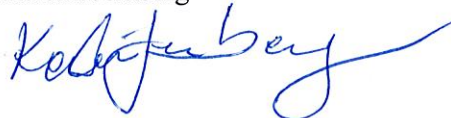
Carita Jernberg



Anders Nyborg



Kerstin Jernberg



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 5-6



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Pihl
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lanternan i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

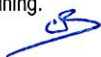
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 Lantarna i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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.

Landskrona den 16 / 5 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Pihl
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