# ÅRSREDOVISNING 2020

## Bostadsrättsföreningen

# Bergskäret

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

### Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

### Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

### Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

### Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida **hsbnvs.se**.

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Styrelsen för Brf Bergskäret, org.nr 716406-9192, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 23 november 1979. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun och äger fastigheten Bergskäret 1 med adress Alnögatan 56-86 i Rydebäck. Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en total tomtarea om 8 435 $m^2$ och total bostadsarea om 4 111 $m^2$ (enligt taxeringsbeslut).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes den 28 april 2020 av besiktningsman från HSB Skåne och föreningens ordförande. Därefter uppdaterades underhållsplanen. Under året har föreningen genomfört panelbyte. Stambyte planeras till år 2030.

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgiften med 5 %. Samma höjning görs den 1 januari 2021.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar och vid årets slut 53 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Carl-Johan Nilsson (ordförande), Christer Hansson, Johannes Anderzon och Philip Gregard. Styrelsens suppleanter var Christoffer Höfler, Eva Palmblad, Martin Hansson och Thomas Gustafsson. Revisor har varit Daniel Larsson från KPMG.

### Flerårsöversikt

| | *2020* | *2019* | *2018* | *2017* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 361 | 1 296 | 1 234 | 1 160 |
| Årets resultat (tkr) | -1 117 | 556 | -41 | 221 |
| Soliditet (%) | - | 9 | 5 | 5 |
| | | | | |
| Årsavgift (kr/kvm) | 331 | 315 | 300 | 282 |
| Drift- och fastighetskostnader (kr/kvm) | 549 | 122 | 251 | 231 |
| Lån (kr/kvm) | 2 392 | 2 419 | 2 444 | 3 545 |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 28 429 | 36 700 | 29 487 | 24 040 |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgift per kvm är exklusive debiterade kostnader för renhållning och kommunikation. Drift- och fastighetskostnader samt lån per kvm utgår från den taxerade bostadsytan på 4 111 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

DLN

## Förändringar i eget kapital

| | *Insatser och upplåtelseavgifter* | *Fond yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 599 000 | 273 465 | -391 446 | 556 340 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 556 340 | -556 340 |
| Från fond för yttre underhåll | | -648 465 | 648 465 | |
| Till fond för yttre underhåll | | 375 000 | -375 000 | -1 117 349 |
| **Vid årets slut** | **599 000** | **-** | **438 359** | **-1 117 349** |

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 438 358 |
| Årets resultat | -1 117 349 |
| **Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag** | -678 991 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *1* | 1 360 644 | 1 295 688 |
| Övriga rörelseintäkter | *2* | 133 812 | 131 316 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 1 494 456 | 1 427 004 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Drift och fastighetskostnader | *3* | -2 257 995 | -501 928 |
| Övriga externa kostnader | *4* | -89 207 | -92 083 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -142 336 | -142 336 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -2 489 538 | -736 347 |
| **Rörelseresultat** | | **-995 082** | **690 657** |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -122 267 | -134 317 |
| **Summa finansiella poster** | | -122 267 | -134 317 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 117 349** | **556 340** |
| **Resultat före skatt** | | **-1 117 349** | **556 340** |
| **Årets resultat** | | **-1 117 349** | **556 340** |

DUV

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | *5* | | |
| Byggnader och mark | | 9 279 560 | 9 421 896 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | - | - |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 9 279 560 | 9 421 896 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **9 279 560** | **9 421 896** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 6 701 | 2 672 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 66 516 | 57 714 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 73 217 | 60 386 |
| ***Kassa och bank*** | *6* | 600 579 | 1 737 083 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **673 796** | **1 797 469** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **9 953 356** | **11 219 365** |

DW

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 599 000 | 599 000 |
| Fond för yttre underhåll | | - | 273 465 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 599 000 | 872 465 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 438 358 | -391 446 |
| Årets resultat | | -1 117 349 | 556 340 |
| **Summa fritt eget kapital** | | -678 991 | 164 894 |
| **Summa eget kapital** | | **-79 991** | **1 037 359** |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 5 605 740 | 8 942 740 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 5 605 740 | 8 942 740 |
| ***Kortfristiga skulder*** | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 4 229 500 | 1 002 000 |
| Leverantörsskulder | | 33 511 | 22 940 |
| Aktuella skatteskulder | | 13 390 | 28 340 |
| Övriga skulder | | 15 024 | 15 187 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 136 182 | 170 799 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 427 607** | **1 239 266** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **9 953 356** | **11 219 365** |

OLJV

## Kassaflödesanalys

| | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | -1 117 349 | 556 340 |
| Justering avskrivningar (påverkar inte kassaflöde) | 142 336 | 142 337 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **-975 013** | **698 677** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | -12 831 | -4 206 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | -39 160 | 74 668 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-1 027 004** | **769 139** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av låneskulder | -109 500 | -102 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-109 500** | **-102 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-1 136 504** | **667 139** |
| **Likvida medel vid årets början** | **1 737 083** | **1 069 944** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **600 579** | **1 737 083** |

DLW

# NOTER

## Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Följande avskrivningstider har tillämpats:

| *Anläggningstillgångar* | *Typ av plan* | *Antal år* | *%* |
|---|---|---|---|
| - Byggnader | Rak | 120 | 1 |
| - Standardförbättringar i byggnaden | Rak | 25 | 4 |
| - Inventarier | Rak | 5 | 20 |

### Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och budget.

### Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

## Not 1 Nettoomsättning

| | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 360 644 | 1 295 688 |
| **Summa** | **1 360 644** | **1 295 688** |

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|
| Övriga serviceavgifter | 131 316 | 131 316 |
| Övriga intäkter | 2 496 | - |
| **Summa** | **133 812** | **131 316** |

Övriga serviceavgifter avser kostnader för renhållning och Com hem som debiteras av samfälligheten Rydebäck III Dalskär och Satelliten Ekonomisk förening.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

| | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsservice | 107 017 | 102 066 |
| Försäkring | 34 774 | 33 104 |
| Kommunikation | 22 940 | 22 630 |
| Löpande underhåll | 23 680 | 23 030 |
| Planerat underhåll | 1 819 921 | 76 535 |
| Fastighetsavgift | 249 663 | 244 563 |
| **Summa** | **2 257 995** | **501 928** |

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | *2020-01-01-2020-12-31* | *2019-01-01-2019-12-31* |
|---|---|---|
| Förvaltningskostnader | 89 207 | 92 083 |
| **Summa** | **89 207** | **92 083** |

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

DLV

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

### *Byggnader och mark*

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 11 121 116 | 11 121 116 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 11 121 116 | 11 121 116 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 473 220 | -2 330 884 |
| Årets avskrivningar | -142 336 | -142 336 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 615 556 | -2 473 220 |
| | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 774 000 | 774 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 774 000 | 774 000 |
| | | |
| **Utgående redovisat värde byggnader och mark** | **9 279 560** | **9 421 896** |

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ingår anskaffningsvädre för byggnader och standardförbättringar.

### *Taxeringsvärden på fastigheter*

| *Hustyp* | *Byggnad* | *Mark* | ***Totalt*** |
|---|---|---|---|
| Småhus | 26 734 000 | 11 005 000 | **37 739 000** |
| **Summa** | 26 734 000 | 11 005 000 | **37 739 000** |

### *Inventarier, verktyg och installationer*

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 291 | 87 291 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 291 | 87 291 |
| | | |
| Ingående ackumlerade avskrivningar | -87 291 | -87 291 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -87 291 | -87 291 |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **-** | **-** |

## Not 6 Kassa och bank

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Handelsbanken | 600 579 | 1 737 083 |
| **Summa** | **600 579** | **1 737 083** |

DLV

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| *Långivare* | *Ränta* | *Bindning ränta* | *Bindning lån* | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 1,43 % | 2022-12-01 | 2022-12-01 | 1 128 000 | 1 140 000 |
| Stadshypotek | 0,60 % | 2021-01-29 | 2021-01-29 | 892 500 | 900 000 |
| Stadshypotek | 1,07 % | 2021-09-30 | 2021-09-30 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Stadshypotek | 1,25 % | 2024-03-30 | 2024-03-30 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Stadshypotek | 1,53 % | 2022-09-30 | 2022-09-30 | 2 027 240 | 2 067 240 |
| Stadshypotek | 1,10 % | 2021-09-01 | 2021-09-01 | 787 500 | 837 500 |
| **Summa** | | | | **9 835 240** | **9 944 740** |
| | | | | | |
| Varav kortfristig del | | | | 4 229 500 | 1 002 000 |
| Varav långfristig del | | | | 5 605 740 | 8 942 740 |

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 9,3 miljoner kr om fem år.

### *Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut*

| | *2020-12-31* | *2019-12-31* |
|---|---|---|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 10 500 900 | 10 500 900 |
| **Ställda säkerheter** | **10 500 900** | **10 500 900** |

DUV

## Underskrifter

Helsingborg, 3 - 6 - 21.

Carl-Johan Nilsson

Christer Hansson

Johannes Anderzon

Philip Gregard

Vår revisionsberättelse har lämnats 10-06-2021
KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergskäret, org. nr 716406-9192

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergskäret för år 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergskäret för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Helsingborg den 10/6 2021

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

# ANTECKNINGAR

# ANTECKNINGAR

# ANTECKNINGAR

# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne