



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**HÄLJENÄS**



Styrelsen för HSB Brf Häljenäs i Häljarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2015-11-30. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Landskrona Häljarp 17:12. Som består av 4 byggnader i 2 plan med 8 lägenhet per byggnad. Föreningen äger fastigheten som består av 32 lägenheter med en total boyta av 2024 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 12/8- 2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls som poströstning p.g.a. Corona den 26 juni 2020.

Styrelsen		Vald år
Ordförande	Lars Johansson	2020 (1 år)
Vice ordförande	My Forslund	2020 (1 år)
Sekreterare	Kajsa Andersson	2020 (2 år)
Ledamot	Jimmy Glimdal	2020 (1 år)
Ledamot	Fredrik Sörensson	2020 (2 år)
Suppleant	Niclas Andersson	2020 (1 år)
Utsedd av HSB	Håkan Andersson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Johansson, My Forslund och Jimmy Glimdal samt suppleant Niclas Andersson.

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Johansson och Jimmy Glimdal.

Valberedningen har varit Kevin Andersson och Sara Rosendahl.

*PELA*

Stämman valde totalrevision av BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Året 2020 blev inte vad vi hade tänkt oss med Coronan runt hörnet. Styrelsen köpte in nya filter till teknikrummen för 2 år framåt. Alla filter behövs byta var 6 månad, det gjorde styrelsen en helg. Vi hade förväntningar att plattorna skulle vara på plats, men så blev det inte. Virket till franska fönsterna oljade styrelsen och nu har nästan allt blivit oljat. Det skötte medlemmarna av själva, mycket bra gjort att ta sitt ansvar för föreningen Och vi har köpt in 2 st lådor för halkbekämpning som kommer placeras ut i området. Eftersom det kommer bli plattor Det har även gjorts en besiktning av våra tak Föreningen skulle haft en städdag, men den ställdes på grund av coronaläget.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna för 2020 uppgick till i genomsnitt 738 kr/kvm bostadslägenhetsyta, exkl värme. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % för 2021. Årsavgifterna kommer under 2021 att uppgå till i genomsnitt 767 kr/kvm bostadslägenhetsyta, exkl värme. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 578 394 kronor. Under året har föreningen amorterat 195 606 kronor. Föreningen bytte bank från Ålandsbanken till Handelsbanken, när lånen skulle omsättas, vi fick en räntesänkning från 1,5% till 1,35 % på Handelsbanken. Lånen bands på 5 år.

### **Framtida händelser**

Räknar vi med att plattorna kommer läggas i början av året, det beror på vädret också Det är tid göra en översyn av brandspjällen, så vi vet att brandsäkerheten fungerar. Styrelsen kommer skicka ut formulär för varje lägenhet Där man kan skriva felen på lägenheten, som ska ligga som underlag inför besiktningen. Tittar vi på dagsläget med Coronan så kommer det säkerligen bli poströstning detta året också.

### ***Medlemsinformation***

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37, varav 33 röstberättigade.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

*Pella*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 516	1 455	1 413	64
Resultat efter avskrivningar	653	533	535	-94
Årets resultat	242	140	139	-626
Eget kapital	27 263	27 020	26 880	22 976
Balansomslutning	53 058	52 979	53 273	52 850
Soliditet (%)	51	51	50	43
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	738	710	689	689
Fond för yttre underhåll	215	106	4	4

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	28 198 000	105 575	-1 423 559	140 159	<b>27 020 175</b>
Disposition av föregående års resultat:		109 242	30 917	-140 159	<b>0</b>
Årets resultat				242 325	<b>242 325</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 198 000</b>	<b>214 817</b>	<b>-1 392 642</b>	<b>242 325</b>	<b>27 262 500</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 392 642
årets vinst	242 325
	<b>-1 150 317</b>

behandlas så att

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	111 500
i ny räkning överföres	-1 261 817
	<b>-1 150 317</b>

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

*Rele*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 516 067	1 455 210
Övriga rörelseintäkter	3	10 773	5 632
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 526 840</b>	<b>1 460 842</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-437 252	-428 871
Övriga externa kostnader	5	-123 358	-218 687
Personalkostnader	6	-33 510	0
Avskrivningar		-279 812	-279 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-873 932</b>	<b>-927 367</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>652 908</b>	<b>533 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 445	652
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-412 028	-393 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410 583</b>	<b>-393 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>242 325</b>	<b>140 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>242 325</b>	<b>140 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>242 325</b>	<b>140 160</b>

*Plt*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	51 897 750	52 177 562
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 897 750</b>	<b>52 177 562</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 898 250</b>	<b>52 178 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 160	0
Övriga fordringar	11	1 142 394	783 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 794	16 606
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 159 348</b>	<b>800 449</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 159 348</b>	<b>800 449</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 057 598</b>	<b>52 978 511</b>

*Rdt*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 198 000	28 198 000
Fond för yttre underhåll		214 818	105 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 412 818</b>	<b>28 303 576</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 392 642	-1 423 559
Årets resultat		242 325	140 159
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 150 317</b>	<b>-1 283 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 262 501</b>	<b>27 020 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 321 970	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 321 970</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	256 424	25 774 000
Leverantörsskulder		26 710	20 742
Övriga skulder	14	15 660	4 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	174 333	159 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>473 127</b>	<b>25 958 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 057 598</b>	<b>52 978 511</b>

*Rele*



## 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:

Byggnaden:	120 år
Markanläggningar	20 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 1 429 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 0 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.

PEB

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Överlåtelseavgift	14 196	10 417
Årsavgifter bostäder	1 494 336	1 436 928
Pantförskrivningsavgift	7 536	7 865
	<b>1 516 068</b>	<b>1 455 210</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 770	5 631
Öresavrundning	2	0
	<b>10 772</b>	<b>5 631</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	2 850
Fastighetsskötsel, Grundavtal	5 343	5 937
Reparationer, bostäder	80 012	3 230
Elavgifter för drivkraft och belysning	191 884	232 083
Vatten	86 227	121 281
Sophämtning	58 309	49 025
Fastighetsförsäkringar	15 477	14 465
	<b>437 252</b>	<b>428 871</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	6 944	0
Förbrukningsmaterial	12 407	10 822
Postbefordran	1 745	897
Revisionsarvoden	13 675	50 350
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	45 676	102 957
Överlåtelseavgift	14 174	11 528
Pantförskrivningsavgift	8 032	27 470
Bankkostnader	3 105	3 465
Föreningsstämma/styrelsemöte	550	300
Föreningsverksamhet	800	3 359
Medlemsavgift HSB	13 600	5 800
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	997
Kontorsmateriel och trycksaker	869	743
Förvaltaravtal	1 781	0
	<b>123 358</b>	<b>218 688</b>

*Rakt*

## Not 6 Anställda och personalkostnader

2020 2019

Föreningen har inga anställda och några löner har ej utbetalats.

### Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvoden	25 500	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 010	0
<b>Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>33 510</b>	<b>0</b>

## Not 7 Ränteintäkter

2020 2019

Ränteintäkter bank	1 445	652
	<b>1 445</b>	<b>652</b>

## Not 8 Räntekostnader

2020 2019

Räntekostnader på bankskulder	411 928	393 426
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	100	260
	<b>412 028</b>	<b>393 686</b>

## Not 9 Byggnader och mark

2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden	52 741 379	52 657 379
Inköp		84 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 741 379</b>	<b>52 741 379</b>
Ingående avskrivningar	-563 817	-284 008
Årets avskrivningar	-279 812	-279 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-843 629</b>	<b>-563 817</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 897 750</b>	<b>52 177 562</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 736 000	17 736 000
Taxeringsvärden mark	2 352 000	2 352 000
	<b>20 088 000</b>	<b>20 088 000</b>
Bokfört värde byggnader	31 907 750	32 187 562
Bokfört värde mark	19 990 000	19 990 000
	<b>51 897 750</b>	<b>52 177 562</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

*fdk*

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	28 000 000	28 000 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

#### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	90	90
Avräkningskonto HSB	1 142 304	783 753
	<b>1 142 394</b>	<b>783 843</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	15 794	15 477
Upplupen intäkt	0	1 129
	<b>15 794</b>	<b>16 606</b>

#### Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

256 424 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 256 424 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24 296 274 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	256 424	25 774 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 321 970	0
	<b>25 578 394</b>	<b>25 774 000</b>

#### Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 650	0
Lagstadgade sociala avgifter	8 010	0
Avtalsplacerade betalningar	0	4 260
	<b>15 660</b>	<b>4 260</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	137 577	122 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 756	37 074
	<b>174 333</b>	<b>159 333</b>

*Red*

Landskrona den 6 / 3 2021



Lars Johansson  
Ordförande



My Forslund



Jimmy Glimdal



Håkan Andersson



Kajsa Andersson



Fredrik Sörensson

Våra revisionsberättelser har lämnats den 22/3 2021



**Per-Erik Gillberg**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
AV föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häljenäs i Häljarp, org.nr. 769631-2797

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häljenäs i Häljarp 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 revisions sed 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 revisors sed 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 iverkliga verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Häljenäs i Häljarp för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad föreningsvald revisor är således inte med namn vald av stämman.

Malmö den 22/13 2021

Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor









## 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 pant:** 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](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor