

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Gullander

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

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 ansvarar 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gullander i Helsingborg, 743000-1003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL och äger fastigheten Guldsmeden 16 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Grubbagatan 3.

Inflyttning skedde under år 1971. Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 950 m² samt 4 lokaler på totalt 249 m².

Föreningen har 39 garageplatser, 2 p-platser och 2 mc-platser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 10 st

3 rum & kök, 30 st

År 2002 byggde föreningen ut sina balkonger och år 2007 byttes fönstren.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i 16 september 2021 av styrelsen. Föreningen uppdaterade sin underhållsplan 20210916.

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

Stamrenovering (inklusive badrumsrenovering)

Byte av takbeläggning

Ekonomi

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 851 346 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 706 001kr.

Kostnaden för löpande underhåll har detta året blivit ca 167 000 kr lägre än föregående år. Dessa kostnader brukar variera mellan åren.

Föreningens avskrivningar har sänkts med ca 34 000.

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 3% från och med 2021-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2021.

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:	Gert-Inge Ingarson, ordförande Stefan Larsson Mikael Jacobsen Kristina Pettersson Yvonne Andersson
Suppleanter:	Pia Jonasson

Revisorer har varit Börje Nilsson med Göran Book som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdar har varit Stefan Larsson och Kristina Pettersson.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att på ett bra och effektivt sätt sköta föreningens underhåll, ekonomi och skapa en god och trivsamt boendemiljö

Målen ska omsättas i handling genom:

- Genom att kontinuerligt arbeta med underhållsplanen så att vi hela tiden har rätt prisbild och bedömning av livslängder på byggnadens olika delar, se över de avtal som förening tecknat med åren och förhandla fram nya eller rent av säga upp och även lyssna till de boendes olika tankar, idéer och förslag.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och vid räkenskapsårets slut 55. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 359	2 288	2 215	2 117
Resultat efter finansiella poster (tkr)	915	738	641	544
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	851	706	547	309
Soliditet (%)	32%	50%	47%	42%
Årsavgift (kr/kvm)	657	638	619	592
Drift (kr/kvm)	239	277	235	219
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	143	131	135	-
Lån (kr/kvm)	3 619	1 888	2 012	2 146
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	29 116	28 868	28 769	32 515
Räntekänslighet	5,75%	3%	3,8%	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 3 199 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	444 100		2 218 040	3 136 871	738 167
Disposition enligt stämmobeslut				738 167	-738 167
Till fond för yttre underhåll			115 000	-115 000	
Från fond för yttre underhåll			-50 962	50 962	
Årets resultat					915 384
Vid årets slut	444 100		2 282 078	3 811 000	915 384

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	915 384	738 167
Från fond för yttre underhåll*	50 962	82 834
Till fond för yttre underhåll**	-115 000	-115 000
Resultat efter disposition av underhåll	851 346	706 001

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 811 000,00
Årets resultat	915 384,17
Balanseras i ny räkning	4 726 384,17

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 359 097	2 287 604
Övriga rörelseintäkter		3 967	85 905
Summa rörelsens intäkter		2 363 064	2 373 509
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-763 127	-886 983
Planerat underhåll		-50 962	-82 834
Övriga externa kostnader	3	-122 484	-116 539
Personalkostnader och arvoden	4	-183 290	-175 814
Avskrivningar		-283 656	-317 350
Summa rörelsens kostnader		-1 403 519	-1 579 520
Rörelseresultat		959 545	793 989
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 010	789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 171	-56 611
Summa finansiella poster		-44 161	-55 822
Resultat efter finansiella poster		915 384	738 167
Årets resultat		915 384	738 167

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 775 858	10 059 514
Pågående nyanläggningar		5 899 317	40 950
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 675 175	10 100 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 675 675	10 100 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 600
Övriga fordringar	7	146 007	219 316
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 782 676	2 615 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 992	14 935
Summa kortfristiga fordringar		7 943 675	2 853 824
Kassa och bank	9	35 933	30 133
Summa omsättningstillgångar		7 979 608	2 883 957
SUMMA TILLGÅNGAR		23 655 283	12 984 921

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		444 100	444 100
Fond för yttre underhåll		2 282 078	2 218 040
Summa bundet eget kapital		2 726 178	2 662 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 811 000	3 136 871
Årets resultat		915 384	738 167
Summa fritt eget kapital		4 726 384	3 875 038
Summa eget kapital		7 452 562	6 537 178
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 910 000	1 484 815
Summa långfristiga skulder		5 910 000	1 484 815
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 668 565	4 553 750
Leverantörsskulder		4 297 454	68 432
Aktuella skatteskulder		7 696	7 644
Övriga skulder	11	42 787	41 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	276 219	291 230
Summa kortfristiga skulder		10 292 721	4 962 928
Summa skulder		16 202 721	6 447 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 655 283	12 984 921

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,65%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett underskott som uppgår till 747 891 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 011 119	1 952 538
Hyror	347 978	335 066
	<u>2 359 097</u>	<u>2 287 604</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 958	3 522
Övriga intäkter	9	82 383
	<u>3 967</u>	<u>85 905</u>
Summa	2 363 064	2 373 509

Den 1 oktober 2020 höjdes avgifterna med 3 %.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi/EI 2020	374 928	84 405
Uppvärmning	-	254 118
Vatten	84 077	80 218
Renhållning	40 089	36 118
Löpande underhåll	88 571	255 424
Fastighetsservice	30 794	33 457
Fastighetsförsäkring	44 920	44 088
Kommunikation	26 379	26 985
Fastighetsavgift/-skatt	73 369	72 170
Summa	763 127	886 983

Från och med 2021 har el och uppvärmning slagits samman till ett konto som heter Energi.

Fastighetsavgift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Fastighetsavgift	73 369	72 170
Summa	73 369	72 170

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	-	650
Förvaltningskostnader	95 596	84 664
Lagsökningskostnader	48	-
Arvode extern revisor	10 000	9 500
Medlemsavgifter	16 840	21 725
Summa	122 484	116 539

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön	52 494	51 415
Styrelse	72 000	71 000
Ersättning utöver styrelsearbete	-	360
Vicevärd	20 000	20 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Förändring semesterlöneskuld	3 699	925
Sociala kostnader	33 597	30 614
Summa	183 290	175 814
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	585	199
Medelantalet anställda	1	1

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett fast styrelsearvode på 75% av ett prisbasbelopp. Styrelsen arvoderas även med 600 kr/styrelsemöte man närvarar på. För arbete utöver styrelsearbete arvoderas 180kr/h. Föreningsvald revisor har 1 500 kr i arvode.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 159 820	17 159 820
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 159 820	17 159 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 521 176	-7 203 827
Årets avskrivningar	-283 656	-317 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 804 832	-7 521 177
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående redovisat värde	9 775 858	10 059 513
varav byggnader	9 354 988	9 638 644
varav mark	420 870	420 870

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick bl.a balkonger och hissinstallationer.

Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	40 950	-
Årets anskaffningar	5 858 367	40 950
Vid årets slut	5 899 317	40 950

Avser kommande stambyte i föreningen. I nuläget kan inte slutkostnaderna uppskattas.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	31 000 000	30 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	1 501 000	-	1 501 000
	32 501 000	30 000 000	62 501 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	146 007	219 316
Summa	146 007	219 316

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsförsäkring	14 992	14 935
Summa	14 992	14 935

Not 9 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	-	76
Swedbank	35 933	30 057
Summa	35 933	30 133

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Nordea	1,00%	2020-09-01	2020-09-01	-	2 156 250
Nordea	1,00%	2020-09-18	2020-09-18	-	2 187 500
Nordea	1,10%	2021-09-15	2021-09-15	1 484 815	1 694 815
Stadshypotek	0,55%	2021-12-01	2021-12-01	2 031 250	-
Stadshypotek	0,55%	2021-12-30	2021-12-30	2 062 500	-
Stadshypotek	0,80%	2026-09-01	2026-09-01	6 000 000	-
Summa				11 578 565	6 038 565
varav kortfristig del				5 668 565	4 553 750
varav långfristig del				5 910 000	1 484 815

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Även beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 353 565 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	12 622 000	7 988 251
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 622 000	7 988 251

Not 11 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 617	1 617
Momsskuld, garage externa hyresgäster	18 807	17 892
Depositioner	22 363	22 363
Summa	42 787	41 872

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	191 003	183 511
Räntekostnader lån	8 244	13 209
BoRevision	10 000	9 500
Arvoden & sociala avgifter	41 961	64 861
Semesterlöneskuld och RFV	25 011	20 149
Summa	276 219	291 230

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg, - - .

Gert-Inge Ingarson

Mikael Jacobsen

Stefan Larsson

Kristina Pettersson

Yvonne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Göran Book
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557461297417

Dokument

126 Årsredovisning sign Gullander 2021.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-01-18 10:29:41 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-01-20 09:35:44 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Gert-Inge Ingårson (GI)
gert.i.skane@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT-INGE INGARSON"
Signerade 2022-01-18 10:32:06 CET (+0100)

Yvonne Andersson (YA)
yvonne@hbgelkraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE ANDERSSON"
Signerade 2022-01-18 12:42:34 CET (+0100)

Stefan Larsson (SL)
stefan.larsson@ricoh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LARSSON"
Signerade 2022-01-18 13:00:36 CET (+0100)

Kristina Pettersson (KP)
stinapstina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA PETTERSSON"
Signerade 2022-01-18 12:44:51 CET (+0100)

Mikael Jacobsen (MJ)
hmjacobsen59@gmail.com

Göran Book (GB)
mrochmrs@icloud.com



Verifikat

Transaktion 09222115557461297417



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Jacobsen"
Signerade 2022-01-18 10:43:51 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Book"
Signerade 2022-01-18 11:56:10 CET (+0100)*

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-01-20 09:35:44 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullander i Helsingborg, org.nr. 743000-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullander i Helsingborg för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Risker 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 Gullander i Helsingborg för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Book
Av föreningen vald revisorssuppleant

Verifikat

Transaktion 09222115557461365788

Dokument

(NY) Digital Revisionsberättelse Gullander.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-01-18 21:26:39 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-01-20 09:35:30 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Göran Book (GB)

mrochmrs@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göran Book"

Signerade 2022-01-18 21:29:21 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2022-01-20 09:35:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne