

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening

Kungsgården

i Ängelholm



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 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.

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 Kungsgården i Ängelholm, 716406-1496, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1982. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Glasmästaren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Östanvindsgatan 1-11 samt Nordanvindsgatan 2-14.

Föreningen har 96 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 553 m², tio extra parkeringsplatser för uthyrning och ett kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 22 st
- 3 rum & kök, 44 st
- 4 rum & kök, 26 st
- 5 rum & kök, 4 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat renoverat balkonger (2019), bytt ytterdörrar (2017), fönster (2013) och installerat lägenhetsnät till fiberoptik (2009).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning har utförts av Bredablick Fastighetspartner i juli 2020 och därefter har underhållsplanen uppdaterats. Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

För de närmsta fem till tio åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Underhåll av tegelfasader.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 059 263 kr. Förra året var resultatet 108 532 kr. Föregående år (2019) utförde föreningen mer planerat underhåll än vad som gjorts under räkenskapsår 2020.

Den siste december var behållningen på avräkningskontot hos HSB Nordvästra Skåne 2 482 939 kr.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning för räkenskapsår 2021. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Miroslav Kuljanin, ordförande

Britt-Marie Fjärreskog

Per Holst

Christer Berggren

Peter Sturesson

Revisorer har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Under året har vi publicerat fem medlemsbrev på vår webbplats, kungsgarden.hsbbrfwebb.se. Breven har även delats ut och anslagits i kvartershuset. Fritidsverksamheten pausades tidigt under året på grund av Coronapandemin.

Mål för verksamheten

Föreningens mål är att erbjuda ett säkert och trivsamt boende till förmånlig avgift. Målen ska omsättas i handling genom löpande uppföljning av underhållsbehovet samt beaktande av medlemmarnas önskemål.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har elva bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 134.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 431	6 434	6 434	6 433
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 059	109	1 446	2 114
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 668	1 731	1 934	1 695
Soliditet (%)	45	38	43	38
Årsavgift (kr/kvm)	672	672	672	672
Drift (kr/kvm)	266	250	231	230
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	122	120	120	-
Lån (kr/kvm)	2 132	2 428	2 026	2 303
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 063	13 995	12 927	13 482
Räntekänslighet (%)	3,17	3,61	3,01	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 9 553 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5 < 4 %

4 4 - 7 %

3 7 - 10 %

2 10 - 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	1 355 800		184 276	13 730 826	108 532
Disposition enligt stämmobeslut				108 532	-108 532
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Från fond för yttre underhåll*			-108 799	108 799	
Årets resultat					2 059 263
Vid årets slut	1 355 800		575 477	13 448 157	2 059 263

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 059 263	108 532
Från fond för yttre underhåll*	108 799	2 122 948
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 668 062	1 731 480

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	13 448 157,00
Årets resultat	2 059 262,54
Balanseras i ny räkning	15 507 419,54

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. //

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 431 192	6 433 592
Övriga rörelseintäkter		48 597	12 507
Summa rörelsens intäkter		6 479 789	6 446 099
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 545 820	-2 391 408
Planerat underhåll		-108 799	-2 122 948
Övriga externa kostnader	3	-225 997	-216 617
Personalkostnader och arvoden	4	-208 308	-252 312
Avskrivningar		-1 051 323	-1 051 323
Summa rörelsens kostnader		-4 140 247	-6 034 608
Rörelseresultat		2 339 542	411 491
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 750	3 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 029	-306 724
Summa finansiella poster		-280 279	-302 959
Resultat efter finansiella poster		2 059 263	108 532
Årets resultat		2 059 263	108 532

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 118 737	37 096 729
Pågående nyanläggningar	6	-	21 329
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 775	75 107
Summa materiella anläggningstillgångar		36 120 512	37 193 165
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 121 012	37 193 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 286	11 174
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 482 939	2 833 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 631	163 347
Summa kortfristiga fordringar		2 662 856	3 008 161
Summa omsättningstillgångar		2 662 856	3 008 161
SUMMA TILLGÅNGAR		38 783 868	40 201 826

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 355 800	1 355 800
Fond för yttre underhåll		575 477	184 276
Summa bundet eget kapital		1 931 277	1 540 076
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		13 448 157	13 730 826
Årets resultat		2 059 263	108 532
Summa fritt eget kapital		15 507 420	13 839 358
Summa eget kapital		17 438 697	15 379 434
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 188 935	20 387 835
Summa långfristiga skulder		15 188 935	20 387 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 173 900	2 807 324
Leverantörsskulder		209 586	764 385
Aktuella skatteskulder		9 491	4 528
Övriga skulder		27 742	31 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 517	827 144
Summa kortfristiga skulder		6 156 236	4 434 557
Summa skulder		21 345 171	24 822 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 783 868	40 201 826

K

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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,15
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Datorer	33,33

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 procent för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 20 491 527 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. *μ*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 421 392	6 421 392
Hyrer	9 800	12 200
	<u>6 431 192</u>	<u>6 433 592</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 962	-
Övriga intäkter	43 635	12 507
	<u>48 597</u>	<u>12 507</u>
Summa	6 479 789	6 446 099

I övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolag.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	143 008	128 652
Uppvärmning	728 673	738 036
Vatten	289 624	283 474
Renhållning	168 547	140 130
Löpande underhåll	399 963	337 744
Fastighetsservice	299 407	259 568
Fastighetsförsäkring	116 151	110 576
Kommunikation	263 264	261 036
Fastighetsavgift	137 183	132 192
Summa	2 545 820	2 391 408

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltning	134 808	173 227
Juridiska kostnader	17 500	98
Arvode extern revisor	13 650	13 300
Medlemsverksamhet	60 039	29 992
Summa	225 997	216 617

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	82 302	84 107
Ersättning utöver styrelsearbete	36 901	36 280
Lön	40 040	81 591
Milersättning	-	93
Övriga arvoden	7 984	7 810
Sociala kostnader	41 081	42 431
Summa	208 308	252 312
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 081</i>	<i>1 008</i>

Övriga arvoden avser valberedning samt studieorganisatör.

Medelantalet anställda

Under 2019 har föreningens vicevärd gått i pension. Anställda i föreningen är därefter en deltidsanställd på fem procent samt några timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 546 289	41 015 582
Årets investeringar	-	4 530 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 546 289	45 546 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 074 560	-9 096 569
Årets avskrivningar	-977 992	-977 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 052 552	-10 074 560
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående redovisat värde	36 118 737	37 096 729
varav byggnader	34 493 737	35 471 729
varav mark	1 625 000	1 625 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Föreningen skriver även av på följande investeringar:

- Renovering balkonger (avskrivning 35 år)
- Ytterdörrar (avskrivning på 20 år)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	66 000 000	19 400 000	85 400 000
Summa	66 000 000	19 400 000	85 400 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	21 329	-
Årets anskaffningar, tegelfasader	-	21 329
Kostnadsfört som underhåll	-21 329	-
Vid årets slut	-	21 329

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	526 313	526 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 313	526 313
Ingående ackumulerade avskrivningar	-451 206	-377 874
Årets avskrivningar	-73 332	-73 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-524 538	-451 206
Utgående redovisat värde	1 775	75 107

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500 <i>AL</i>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,92 %	2021-06-23	2021-06-23	755 000	895 000
Stadshypotek	1,42 %	2022-12-30	2022-12-30	2 101 816	2 261 816
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	2 297 064	2 437 064
Stadshypotek	1,53 %	2022-09-30	2022-09-30	2 779 000	2 879 000
Stadshypotek	1,50 %	2023-03-30	2023-03-30	2 315 064	2 555 064
Swedbank Hypotek	0,91 %	2026-09-25	2026-09-25	1 424 991	1 549 991
Swedbank Hypotek	2,98 %	2020-09-25	2020-09-25	löst lån	1 533 324
Swedbank Hypotek	1,11 %	2021-06-23	2021-06-23	3 444 900	3 604 900
Swedbank Hypotek	0,73 %	2025-08-25	2025-08-25	2 395 000	2 479 000
Swedbank Hypotek	0,89 %	2024-10-25	2024-10-25	2 850 000	3 000 000
Summa				20 362 835	23 195 159
Varav kortfristig del				-5 173 900	-2 807 324
Varav långfristig del				15 188 935	20 387 835

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 13 992 835 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	34 027 000	34 027 000
Varav obelånade	-7 259 000	-7 259 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	26 768 000	26 768 000

Eventualförpliktelser

Fastigo	-	2 077
Summa	-	2 077

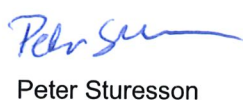
Underskrifter

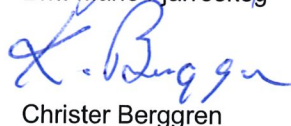
Ängelholm, 2021- 03 - 15 .


Miroslav Kuljanin


Britt-Marie Fjärreskog


Per Holst


Peter Sturesson


Christer Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 3 - 22


Afrodisia Cristea

BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Ängelholm, org.nr. 716406-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi 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.

Revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi 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 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 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.

Ängelholm den 22 / 3 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

Driftkostnader 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