



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SÅGEN

Styrelsen för HSB:s Brf Sågen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sågen är ett privatbostadsföretag som bildades på 1940-talet och knöts då till HSB. Föreningen förvaltar tre bostadshus med tillhörande utemiljö och ett miljöhus. Fastigheten är Sågen 4 i Landskrona stad. Husen har adresserna Timmermansgatan 10, Målargatan 12 och Fröjdenborgsgatan 9. Föreningen har 36 lägenheter och 1 lokal. Total bostadsyta är 2074 kvadratmeter. Lokalen är 22 kvadratmeter. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen är en bostadsrättsförenings-försäkring med allmänna och särskilda villkor. Samtliga byggnader med uthyrningsbar yta är försäkrade till fullvärde. Vald tilläggsförsäkring är bostadsrättsförsäkring.

Verksamhetens styrning och ledning

Föreningens verksamhet bygger på HSB:s normalstadgar som i sin nuvarande version registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2019. Föreningen styrs av en årlig stämma. Stämman år 2021 genomfördes den 1 juni via poströstning pga Coronapandemin. Stämman utser föreningens styrelse. Revision av föreningens årsredovisning 2021 är revisorn Afrodita Cristea som internrevisor och externrevision utförs av Borevision Sverige AB, förordnad av HSB Riksförbund.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter 2021 års stämma:

Ordförande	Daniel Persson	vald 2021 för ett år
Sekreterare	Karl-Åke Nilsson	vald 2020 för två år
Ledamot	Lars-Erik Gustavsson	vald 2021 för två år
Ledamot	Ann Wikerberg	utsedd av HSB Landskrona

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Daniel Persson och Karl-Åke Nilsson.

Styrelsen har år 2021 hållit 10 sammanträden. Årsstämma, konstituerande sammanträde och 8 ordinarie styrelsesammanträden.

Föreningens firmatecknare är Daniel Persson, Karl-Åke Nilsson, Ann Wikerberg och Lars-Erik Gustavsson två i förening.



Till styrelsen har betalats arvode och ersättningar med sammanlagt 22 000 kronor.

På föreningens uppdrag har HSB Landskrona ekonomisk förening utfört föreningens ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Landskrona stads miljöförvaltning genomförde stickprovsvis luftflödesmätning. Resultatet visade på behov av förbättring dock utan att miljöförvaltningen ställde krav på åtgärder.

Styrelsen har genomfört underhållsbesiktning av byggnadernas yttre förhållanden som underlag för bearbetning av underhållsplanen. Byggnadernas yttre är i gott skick.

Föreningen har framgångsrikt omförhandlat räntevillkoren för föreningens största lån. Gällande räntesats är nu 0,85 procent och årsamortering 60 000 kronor.

Styrelsen har beslutat att bostadsrätthavarnas avgift ska vara oförändrad för år 2022.

Ekonomi:

Årsavgiften för 2021 var i genomsnitt 902 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån var 12 253 794 kronor vid årsskiftet 2021-22. Under året 2021 amorterade föreningen lån med 68 156 kronor. Styrelsen beslöt i november 2021 att avgiften för bostadsrättshavarna ska vara oförändrad år 2022, alltså 902 kronor.

Väsentliga förväntade händelser år 2022

Styrelsen arbetar löpande med underhållsfrågor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 42 och vid dess utgång 42. Då rösträtt vid stämma är en röst per lägenhet är antalet röstberättigade 37 vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser genomförts.



Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 864	1 868	1 841	1 849	1 824
Resultat efter avskrivningar	330	406	375	455	236
Årets resultat	230	223	179	249	11
Eget kapital	4 007	3 777	3 554	3 376	3 127
Balansomslutning	16 535	16 407	16 227	16 195	15 972
Soliditet (%)	24	23	22	21	20
Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	902	902	893	893	884
*Fond för yttre underhåll	2 204	2 115	2 027	1 948	2 108

* Ingår vatten, värme och renhållning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 315	2 115 347	1 405 707	222 953	3 777 322
Disposition enligt stämmobeslut:		89 000	133 953	-222 953	0
Årets resultat				230 117	230 117
Belopp vid årets utgång	33 315	2 204 347	1 539 660	230 117	4 007 439

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 539 660
årets vinst	230 117
	1 769 777

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-47 989
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	86 000
i ny räkning överföres	1 731 766
	1 769 777

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 864 098	1 868 049
Övriga rörelseintäkter		0	1 218
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 864 098	1 869 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-971 663	-898 144
Övriga externa kostnader	4	-186 241	-186 780
Personalkostnader	5	-26 049	-28 230
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-350 246	-350 246
Summa rörelsekostnader		-1 534 199	-1 463 400
Rörelseresultat		329 899	405 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 902	7 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-116 684	-190 319
Summa finansiella poster		-99 782	-182 914
Resultat efter finansiella poster		230 117	222 953
Resultat före skatt		230 117	222 953
Årets resultat		230 117	222 953



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	10 798 764	11 143 135
Maskiner och inventarier	10	0	5 875
Summa materiella anläggningstillgångar		10 798 764	11 149 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 799 264	11 149 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	5 703 957	5 226 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 590	30 882
Summa kortfristiga fordringar		5 735 547	5 257 173
Summa omsättningstillgångar		5 735 547	5 257 173
SUMMA TILLGÅNGAR		16 534 811	16 406 683



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 315	33 315
Fond för yttre underhåll		2 204 347	2 115 347
Summa bundet eget kapital		2 237 662	2 148 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 539 660	1 405 707
Årets resultat		230 117	222 953
Summa fritt eget kapital		1 769 777	1 628 660
Summa eget kapital		4 007 439	3 777 322
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 170 638	2 118 794
Summa långfristiga skulder		12 170 638	2 118 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	83 156	10 203 156
Leverantörsskulder		44 154	55 094
Skatteskulder		10 839	18 677
Övriga skulder	15	10 649	11 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 936	221 860
Summa kortfristiga skulder		356 734	10 510 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 534 811	16 406 683

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	5-60 år
Markanläggningar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom fastighetsskatt på bostäder som får högst vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostaden men högst 1 459 kr per bostadslägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 851 300	1 851 300
Årsavgifter lokaler	3 036	3 036
Överlåtelseavgifter	5 950	9 464
Pantförskrivningsavgift	3 802	4 249
Öresavrundning	10	0
	1 864 098	1 868 049

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer, bostäder	-47 399	-58 034
Snörenhållning	-2 250	0
Planerat UH bostäder	-47 989	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	-93 760	-95 692
Uppvärmning, fjärrvärme	-290 043	-265 579
Vatten	-112 322	-111 559
Sophämtning	-96 252	-92 530
Fastighetsförsäkringar	-25 002	-24 544
Kabel-TV	-22 304	-22 218
Fastighetsskatt	-52 441	-51 514
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-181 406	-176 152
Städ	-495	-322
	-971 663	-898 144

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Datakommunikation	-2 988	-936
Postbefordran	-168	-273
Revisionsarvoden	-14 125	-15 325
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-88 552	-88 552
Överlåtelseavgift	-5 942	-10 622
Pantförskrivningsavgift	-3 810	-5 193
Avtal vicevårdsuppdrag	-40 170	-40 340
Konsultarvoden	-1 150	0
Bankkostnader	-1 780	-2 860
Medlemsavgift HSB	-14 800	-14 800
Övriga kostnader	-6 843	-7 107
Förbrukningsinventarier	0	-595
Telefon	-3 578	-177
Förbrukningsmaterial	-1 646	0
Kontorsmateriel och trycksaker	-689	0
	-186 241	-186 780

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-22 000	-23 500
Sociala avgifter	-4 049	-4 730
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader.	-26 049	-28 230

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	4 119	7 405
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	12 783	0
	16 902	7 405

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	-116 661	-190 319
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-23	0
	-116 684	-190 319

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 845 142	15 845 142
Mark	30 734	30 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 875 876	15 875 876
Ingående avskrivningar	-4 732 741	-4 388 370
Årets avskrivningar	-344 371	-344 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 077 112	-4 732 741
Utgående redovisat värde	10 798 764	11 143 135
Taxeringsvärden byggnader	12 607 000	12 607 000
Taxeringsvärden mark	4 850 000	4 850 000
	17 457 000	17 457 000



Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 429 000	13 429 000
	13 429 000	13 429 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 056	119 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 056	119 056
Ingående avskrivningar	-113 181	-107 306
Årets avskrivningar	-5 875	-5 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 056	-113 181
Utgående redovisat värde	0	5 875

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	748	4 233
Avräkningskonto HSB	5 703 209	5 222 058
	5 703 957	5 226 291

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	25 753	25 002
Övriga förutbetalda kostnader	5 837	5 880
	31 590	30 882



Not 14 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	83 156	10 203 156
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 170 638	2 118 794
	12 253 794	12 321 950

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 68 156 kr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 838 014 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	-6 600	-7 050
Lagstadgade sociala avgifter	-4 049	-4 730
	-10 649	-11 780

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-5 968	-20 258
Upplupna kostnader	-68 269	-62 526
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-133 699	-139 076
	-207 936	-221 860



Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2022- 03-08



Daniel Persson
Ordförande



Ann Wikerberg



Karl-Åke Nilsson



Lars-Erik Gustafsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 3-22

BoRevision Sverige AB



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Afrodita Cristea
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sågen i Landskrona, org.nr. 744000-0722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sågen i Landskrona för räkenskapsåret 2021.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. 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 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sågen i Landskrona för räkenskapsåret 2021 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.

Landskrona den 22/3-2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
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 panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor