

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Trasten

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 Trasten i Helsingborg, 743000-1193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1944. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Mullbäret 10. I fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger i Helsingborg på Vagnmansgatan 24-28 samt Tranemansgatan 21 A-C.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 56 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 407 m², 6 bostadsrättslokaler på totalt 398 m² samt 2 hyreslokaler på 23 m². Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 34 st
- 2 rum & kök: 22 st

Föreningens byggnader har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har avtal med HSB Skåne som sköter uppdatering av underhållsplanen och besiktning.

Under året har inga större åtgärder utförts, bara mindre underhåll och reparationer.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 574 000 kr, jämfört med cirka 548 000 kr förra året. Likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och behållningen uppgick till 1 717 016 kr den siste december.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 april 2021 poströstningsstämma.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Mats Axelson (ordförande), Ola Jönsson, Alexander Svensson Neufert och Amanda Nilensjö.

Revisorer har varit Afrodita Cristea från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 74. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 258	3 219	3 189	3 124
Resultat efter finansiella poster (tkr)	574	548	684	1 037
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	562	631	834	941
Soliditet (%)	37 %	34 %	31 %	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 145	1 145	1 122	1 100
Drift (kr/kvm)	596	568	606	566
Energi el, vatten & värme (kr/kvm)	249	233	239	253
Lån (kr/kvm)	5 262	5 742	6 223	5 285
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 870	14 878	16 214	15 264

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energi och lån utgår från totalytan på 2 829 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 950		2 287 113	5 667 203	547 877
Disposition enligt stämmobeslut				547 877	-547 877
Till fond för yttre underhåll			130 000	-130 000	
Från fond för yttre underhåll			-56 449	56 449	
Årets resultat					573 948
Vid årets slut	58 950		2 360 664	6 141 529	573 948

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	573 948	547 877
Från fond för yttre underhåll*	56 449	213 255
Till fond för yttre underhåll**	-130 000	-130 000
Resultat efter disposition av underhåll	500 397	631 132

* 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	6 141 529
Årets resultat	<u>573 948</u>
Balanseras i ny räkning	6 715 477

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			
Nettoomsättning	1	3 257 869	3 218 614
Övriga rörelseintäkter		11 462	71 776
Summa rörelsens intäkter		3 269 331	3 290 390
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 686 101	-1 607 074
Planerat underhåll		-56 449	-213 255
Övriga externa kostnader	3	-188 150	-176 849
Personalkostnader och arvoden	4	-62 600	-
Avskrivningar		-521 429	-547 187
Summa rörelsens kostnader		-2 514 729	-2 544 365
Rörelseresultat		754 602	746 025
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 618	1 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 272	-199 913
Summa finansiella poster		-180 654	-198 148
Resultat efter finansiella poster		573 948	547 877
Årets resultat		573 948	547 877

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 736 068	23 257 496
Summa materiella anläggningstillgångar		22 736 068	23 257 496
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 736 568	23 257 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 912	11 474
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 717 016	1 872 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 040	25 205
Summa kortfristiga fordringar		1 766 968	1 908 790
<i>Kassa och bank</i>	7	8 925	9 275
Summa omsättningstillgångar		1 775 893	1 918 065
SUMMA TILLGÅNGAR		24 512 461	25 176 061

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		58 950	58 950
Fond för yttre underhåll		2 360 664	2 287 113
Summa bundet eget kapital		2 419 614	2 346 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 141 529	5 667 203
Årets resultat		573 948	547 877
Summa fritt eget kapital		6 715 477	6 215 080
Summa eget kapital		9 135 091	8 561 143
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 525 000	11 185 000
Summa långfristiga skulder		14 525 000	11 185 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	360 000	5 060 000
Leverantörsskulder		140 720	77 727
Aktuella skatteskulder		19 644	35 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 006	256 228
Summa kortfristiga skulder		852 370	5 429 918
Summa skulder		15 377 370	16 614 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 512 461	25 176 061

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,78 %

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. Beskattnings sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattnings. Detta underskott uppgår till 3 644 485 kr.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 754 804	2 723 248
Årsavgifter lokaler	409 641	443 587
Hyror	93 424	51 779
	<u>3 257 869</u>	<u>3 218 614</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	11 462	19 622
Övriga intäkter	-	52 154
	<u>11 462</u>	<u>71 776</u>
Summa	3 269 331	3 290 390

Övriga avgifter avser andrahandsuthyrningar. Övriga intäkter avser främst vidaredebitering till grannförening för renhållning. Upphörde juni 2020 då grannföreningen nu har ett eget miljöhus.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
EI	577 760	534 454
Vatten	127 876	123 522
Renhållning	158 061	135 357
Löpande underhåll	314 297	272 328
Fastighetsservice	329 956	365 948
Fastighetsförsäkring	44 196	43 344
Kommunikation	30 831	30 676
Fastighetsavgift/-skatt	103 124	101 445
Summa	1 686 101	1 607 074

Kostnaden för renhållning avser den totala kostnaden. Den del som har debiterats grannföreningen föregående år redovisas som en intäkt (se not 1). I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Förvaltningskostnader	128 653	145 187
Arvode extern revisor	34 000	-
Medlemsverksamhet	25 497	31 662
Summa	188 150	176 849

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

I år har arvode till revisorn bokats upp både för 2021 samt 2020 vilket innebär att det är dubbel kostnad i år och ingen förra året.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelsearvode	47 600	-
Sociala kostnader	15 000	-
Summa	62 600	-

Föreningen har ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 737 199	10 509 863
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	-	19 434 268
Utrangering ventilation	-	-206 932
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 737 199	29 737 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 536 865	-6 196 610
Årets avskrivningar	-521 428	-547 187
Återföring avskrivningar ventilation	-	206 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 058 293	-6 536 865
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående redovisat värde	22 736 068	23 257 496
varav byggnader	22 678 906	23 200 334
varav mark	57 162	57 162

Föreningen skriver sedan år 2014 av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick antennenläggning, ombyggnad år 1991 med bland annat treglasfönster, balkonger, fasad till soprum, sophus för grovsopor och utemiljö samt plåtning av skorstenar.

Från och med år 2020 skriver föreningen även av på stambyte och badrumsrenovering med 18 918 027 kr över 50 år och ventilation med 516 241 kr över 20 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 800 000	10 800 000	28 600 000
Hyreshus lokaler	1 325 000	817 000	2 142 000
Summa	19 125 000	11 617 000	30 742 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Swedbank	8 925	9 275
Summa	8 925	9 275

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,28 %	2022-12-01	2022-12-01	2 835 000	2 895 000
Stadshypotek	1,57 %	2023-03-01	2023-03-01	4 650 000	4 750 000
Stadshypotek	0,9 %	2026-06-01	2026-06-01	3 700 000	4 800 000
Stadshypotek	0,69 %	2024-06-30	2024-06-30	3 700 000	3 800 000
Summa				14 885 000	16 245 000

varav kortfristig del 360 000 5 060 000

varav långfristig del 14 525 000 11 185 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 13 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 900 000	17 900 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 900 000	17 900 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2022-01-12.

Mats Axelsson

Ola Jönsson

Alexander Svensson Neufert

Amanda Nilensjö

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557460959807

Dokument

107 Trasten årsredovisning 2021 digital signering.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-01-12 11:42:36 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-01-19 17:31:00 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Mats Axelsson (MA)

mats.axelsson@oresundskraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS AXELSSON"

Signerade 2022-01-12 11:50:23 CET (+0100)

Ola Jönsson (OJ)

ola.jonsson@oresundskraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA JÖNSSON"

Signerade 2022-01-14 10:32:34 CET (+0100)

Alexander Svensson Neufert (ASN)

alex.neufert himself@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER SVENSSON NEUFERT"

Signerade 2022-01-12 19:41:22 CET (+0100)

Amanda Nilensjö (AN)

amanda.nilensjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMANDA NILENSJÖ"

Signerade 2022-01-12 15:56:42 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557460959807



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-01-14 11:27:09 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-01-19 17:31:00 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 Trasten i Helsingborg, org.nr. 743000-1193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 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.

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 Trasten 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

I strid med Lag om ekonomiska föreningar kap 7 §18 och 24§ har styrelsen inte haft några styrelsemöten under räkenskapsåret. Detta innebär att styrelsen bl.a. varken har protokollfört beviljat medlemskap till nya bostadsrättshavare, beslut om bokslut och årsredovisning, beslut om budget och årsavgifter inför kommande räkenskapsår eller styrelsens konstituering. Detta innebär att styrelsen brustit i förvaltningen av sitt uppdrag men inte så att det påverkar våra uttalanden ovan.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557461046951

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Trasten DS.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-01-13 14:17:47 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-01-19 17:30:38 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-01-19 17:30:38 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-01-14 11:26:54 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 bostadsrätthavarnas 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 bostadsrätthavarna 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