

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Vinbäret

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 Vinbäret i Helsingborg, 743000-1110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Vinbäret är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Vinbäret 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Vagnmansgatan 6-16.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 78 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 807 kvm samt 13 hyresrättslokaler på totalt 126 kvm. Föreningen har även 3 garage och 28 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	30 st
2 rum & kök:	32 st
3 rum & kök:	16 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat genomfört renovering av undercentral (2016), inklädnad av skorstenar (2015), åtgärder på utemiljön (2014), byggt ut och inglasat balkonger (2009), bytt varm- och kallvattenledningar (2004) samt byggt miljöhus (2003).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes grundligt 2019 av A-konsult. Stambyte och badrumsrenovering är avslutat i år.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

För de närmsta tio åren planeras fönsterbyte och takbyte.

Fastigheten är i mycket gott skick och vår ekonomiska plan för framtida utveckling är god. Föreningen var helt skuldfri inför stambytet.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 88 000 kr, jämfört med 1 146 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på högre avskrivningskostnader, högre kostnader för planerat underhåll och högre personalkostnader.

Resultat efter disposition av underhåll blev 0 kr, jämfört med 996 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den

31 augusti 2020 var behållningen ca 4 543 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 3 % den 1 oktober 2020.

Stambyte och badrumsrenovering påbörjades 2019 och avslutades 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 februari 2021. En extrastämma hölls den 30 oktober 2020. Extrastämman avsåg val av internrevisor som missades på årsstämman.

Styrelse

Styrelsen består av följande ledamöter:

Jan Goldring, ordförande
Therese Lundqvist
Helena Salic
Hampus von Gegerfelt

Revisorer

Revisorer har varit Per Magnusson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa mervärde för lägenhetsinnehavarna, både i form av trivsel och bra överlåtelsevärden. Målet ska uppnås genom att styrelsen kontinuerligt ser över underhållet av fastigheterna och gemensamhetsutrymmena för att skapa goda rutiner, trivsel och trygghet i föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 99, varav 77 röstberättigade. 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)	3 489	3 375	3 302	3 208
Resultat efter finansiella poster (tkr)	88	1 146	1 185	1 015
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-	996	1 185	876
Soliditet (%)	33%	37%	95%	96%
Årsavgift (kr/kvm)	891	865	840	816
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	350	353	316	316
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	174	166	161	-
Lån (kr/kvm)	6 849	5 072	-	-
Räntekänslighet i %	8%	6%	0%	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 584	20 398	17 680	18 462

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

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

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

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 3933 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändringar 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	64 615		2 084 038	10 173 869	1 146 238
Disposition enligt stämmobeslut				1 146 238	-1 146 238
Till fond för yttre underhåll			228 000	-228 000	
Från fond för yttre underhåll			-140 181	140 181	
Årets resultat					88 020
Vid årets slut	64 615		2 171 857	11 232 288	88 020

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	88 020	1 146 238
Från fond för yttre underhåll*	140 181	
Till fond för yttre underhåll**	-228 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	201	996 238

* 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	11 232 288,00
Årets resultat	88 019,38
Balanseras i ny räkning	11 320 307,38

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	3 489 434	3 375 454
Övriga rörelseintäkter		105 870	162 351
Summa rörelsens intäkter		3 595 304	3 537 805
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 375 416	-1 387 449
Planerat underhåll		-140 181	-
Övriga externa kostnader	3	-187 123	-228 758
Personalkostnader och arvoden	4	-603 771	-355 674
Avskrivningar		-972 980	-355 166
Summa rörelsens kostnader		-3 279 471	-2 327 047
Rörelseresultat		315 833	1 210 758
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 223	1 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 036	-65 844
Summa finansiella poster		-227 813	-64 520
Resultat efter finansiella poster		88 020	1 146 238
Årets resultat		88 020	1 146 238

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 540 893	8 368 170
Pågående nyanläggningar	6	-	20 025 978
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 540 893	28 394 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 541 393	28 394 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 543	6 819
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 542 526	7 781 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 743	19 649
Summa kortfristiga fordringar		4 567 812	7 807 513
Summa omsättningstillgångar		4 567 812	7 807 513
SUMMA TILLGÅNGAR		41 109 205	36 202 161

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		64 615	64 615
Fond för yttre underhåll		2 171 857	2 084 038
Summa bundet eget kapital		2 236 472	2 148 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 232 288	10 173 869
Årets resultat		88 020	1 146 238
Summa fritt eget kapital		11 320 308	11 320 107
Summa eget kapital		13 556 780	13 468 760
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 975 000	19 550 000
Summa långfristiga skulder		23 975 000	19 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 962 500	400 000
Leverantörsskulder		148 100	2 280 757
Aktuella skatteskulder		4 647	12 755
Övriga skulder	9	84 139	13 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 040	476 870
Summa kortfristiga skulder		3 577 426	3 183 401
Summa skulder		27 552 426	22 733 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 109 206	36 202 161

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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	2,1 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 392 444	3 293 681
Hyror	96 990	81 773
	<u>3 489 434</u>	<u>3 375 454</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	105 870	127 762
Övriga intäkter	-	34 589
	<u>105 870</u>	<u>162 351</u>
Summa	3 595 304	3 537 805

Övriga avgifter avser Comhem bredband.

Övriga intäkter för 2020 avser främst ersättningar från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	538 653	484 647
Vatten	146 200	168 732
Renhållning	82 643	69 397
Löpande underhåll	160 344	229 162
Fastighetsservice	133 601	115 475
Fastighetsförsäkring	59 137	58 005
Kommunikation	138 377	147 908
Fastighetsavgift/-skatt	116 461	114 123
Summa	1 375 416	1 387 449

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Fastighetsavgift	113 802	111 462
Fastighetsskatt	2 660	2 660
Summa	116 462	114 122

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Förvaltningskostnader	143 367	156 570
Lagsökningskostnader	-	236
Advokatkostnader	-	22 800
Arvode extern revisor	11 680	9 320
Medlemsavgifter	32 076	39 832
Summa	187 123	228 758

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön	230 061	98 061
Styrelse	90 200	103 462
Ersättning utöver styrelsearbete	136 350	73 800
Föreningsvald revisor	10 000	5 000
Valberedning	2 000	1 000
Förändring semesterlöneskuld	7 936	7 936
Sociala kostnader	127 224	73 163
Summa	603 771	362 422
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-200</i>	<i>3 374</i>

Personalkostnaden är mycket högre i år än 2020, detta beror på målningsarbeten i trapphus, gym och vind.

*Medelantalet anställda
Föreningen har en anställd personal.*

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 875 688	16 875 688
Årets investeringar	29 145 703	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 021 391	16 875 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 572 966	-8 217 800
Årets avskrivningar	-972 980	-355 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 545 946	-8 572 966
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående redovisat värde	36 540 893	8 368 170
varav byggnader	36 475 445	8 302 722
varav mark	65 448	65 448

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 972 980 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Stambyte 2021
- Fiberinstallation 2021
- renovering undercentral 2016
- Inklädnad av skorstenar 2015

- Klinker i källare 2014
- Utemiljö 2014
- Passersystem 2012
- Balkongutbyggnad och -inlgasning 2009
- Kakel och klinker i tvättstuga 2004
- Varm- och kallvattenledningar 2004
- Miljöhus 2003
- Dränering och isolering av källarytterväggar 2001
- Kabel TV 1991
- Fönsterbyte 1990
- Fasadrenovering 1985

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	17 000 000	45 000 000
Hyreshus lokaler	147 000	119 000	266 000
Summa	28 147 000	17 119 000	45 266 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	20 025 978	1 197 804
Årets anskaffningar	9 119 725	18 828 174
Överfört till om- och tillbyggnader	-29 145 703	-
Vid årets slut	-	20 025 978

Årets anskaffningar avser stambyte och fiberinstallation. Stambyte och badrumsrenovering påbörjades under 2019 och avslutades 2021, slutkostnad stambyte blev 28,7 miljoner kr.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,05%	2028-03-01	2028-03-01	9 750 000	9 950 000
Stadshypotek	0,84%	2025-06-30	2025-06-30	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek	0,85%	2026-12-01	2026-12-01	4 925 000	-
Stadshypotek	0,55%	2021-12-01	2021-12-01	2 462 500	-
Summa				26 937 500	19 950 000
varav kortfristig del				2 962 500	400 000
varav långfristig del				23 975 000	19 550 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 24 187 500 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	27 350 000	20 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 350 000	20 000 000

Not 9 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	79 139	13 019
Skuld lön	5 000	-
Summa	84 139	13 019

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2022-01-21.

Jan Goldring

Therese Lundqvist

Hampus von Gegerfelt

Helena Salic

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

Per Magnusson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557461648748

Dokument

110 Vinbäret årsredovisning 2021 digital signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-01-24 08:14:02 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-01-29 12:25:02 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Jan Goldring (JG)

jan.goldring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN GOLDRING"

Signerade 2022-01-25 15:53:28 CET (+0100)

Therese Lundqvist (TL)

lundqvisttess@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thérèse Birgitta Marie Lundqvist"

Signerade 2022-01-24 08:16:45 CET (+0100)

Hampus von Gegerfelt (HvG)

hampus@gegerfe.lt



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hampus Von Gegerfelt"

Signerade 2022-01-24 12:04:00 CET (+0100)

Helena Salic (HS)

helenasalic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA SALIC"

Signerade 2022-01-25 15:48:14 CET (+0100)

Per Magnusson (PM)

per.magnusson1@gmail.com

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557461648748



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MAGNUSSON"
Signerade 2022-01-28 14:14:49 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-01-29 12:25:02 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 Vinbäret i Helsingborg, org.nr. 743000-1110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinbåret i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021 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 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.

Helsingborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Magnusson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557461649053

Dokument

Revisionsberättelse DS Vinbäret.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-01-24 08:18:41 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-01-29 12:24:27 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Per Magnusson (PM)

per.magnusson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MAGNUSSON"

Signerade 2022-01-28 14:14:13 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-01-29 12:24:27 CET (+0100)

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



INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne