

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Melonen

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 ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Melonen i Helsingborg, 743000-1102 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Melonen 11 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 100, 102, 104 och 106 samt Kristinelundsgatan 9, 11, 13 och 15.

Inflyttning skedde under åren 1963-64. Föreningen har 116 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7 137 kvm, 12 lokaler på totalt 206 kvm, 34 bilgarage, 4 mopedgarage och 52 parkeringsplatser. Dessutom finns styrelselokal, vicevärdsexpedition, föreningslokal och gästlägenhet.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	18 st
2 rum & kök:	52 st
3 rum & kök:	39 st
4 rum & kök:	7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har byggt ut och glasat in sina balkonger (2019). År 2017 gjordes tilläggsåtgärder till stambytet (bottenavlopp). År 2014 slutfördes stambyte och badrumsrenovering. Föreningen har bland annat även installerat säkerhetsdörrar (2013), installerat passagesystem (2010-2011), genomfört utbyggnad av passagesystem (2019-2020) samt lagt nytt tak (2007).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i maj 2020 av styrelsen. Uppdatering av underhållsplanen har skett under året.

Under året har följande underhåll gjorts:

- utbyggnad och inglasning balkonger
- utbyggnad av passagesystemet
- nya innerdörrar till skyddsrummen
- nya källardörrar/vindsdörrar
- ny dörrautomatik har installerats
- underhåll porttelefoner
- byte belysning/elarbeten

För de närmsta tio åren planeras följande större åtgärder:

- nya badrumsfläktar
- byte hissar
- byte fönster/fasader (2023/2024)
- plåtarbeten *K*

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev ca 1 522 000 kr, jämfört med ca 1 592 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev ca 1 365 000 kr, jämfört med ca 1 530 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

1 januari 2020 höjdes avgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2019.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Gert Råvik, ordförande
Emil Rodriguez Eliasson
Britt Sörgärde
Ronny Paulsson
Ronny Hermodsson

Suppleant: Natalia Wiederkehr Tam

Revisorer

Revisorer har varit Else Marie Lindgren, 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 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 138, varav 115 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. /

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 419	6 247	6 058	5 932
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 522	1 592	926	771
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 365	1 530	1 074	927
Soliditet (%)	26%	27%	33%	32%
Årsavgift (kr/kvm)	870	834	813	797
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	335	343	380	370
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	141	136	-	-
Lån (kr/kvm)	6 181	5 352	3 482	3 497
Räntekänslighet i %	7,4%	6,6%	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 173	16 715	15 325	13 275

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 7343 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåts.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	729 030		4 164 684	8 454 994	1 591 545
Disposition enligt stämmobeslut				1 591 545	-1 591 545
Till fond för yttre underhåll			420 000	-420 000	
Från fond för yttre underhåll			-262 438	262 438	
Årets resultat					1 522 407
Vid årets slut	729 030		4 322 246	9 888 977	1 522 407

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 522 407	1 591 545
Från fond för yttre underhåll*	262 438	337 970
Till fond för yttre underhåll**	-420 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 364 845	1 529 515

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 888 977,00
Årets resultat	<u>1 522 407,57</u>
Balanseras i ny räkning	11 411 384,57

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	6 418 978	6 247 005
Övriga rörelseintäkter		332 752	107 648
Summa rörelsens intäkter		6 751 730	6 354 653
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 463 130	-2 522 110
Planerat underhåll		-262 438	-337 970
Övriga externa kostnader	3	-372 086	-471 225
Personalkostnader och arvoden	4	-131 554	-128 801
Avskrivningar		-1 493 564	-957 082
Summa rörelsens kostnader		-4 722 772	-4 417 188
Rörelseresultat		2 028 958	1 937 465
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 120	4 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 671	-350 083
Summa finansiella poster		-506 551	-345 920
Resultat efter finansiella poster		1 522 407	1 591 545
Årets resultat		1 522 407	1 591 545

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 234 013	35 504 086
Pågående nyanläggningar	6	2 631 532	13 220 869
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		58 865 545	48 724 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 866 045	48 725 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 354	10 876
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 699 081	7 265 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 276	86 316
Summa kortfristiga fordringar		3 811 711	7 362 564
<i>Kassa och bank</i>	7	16 425	10 320
Summa omsättningstillgångar		3 828 136	7 372 884
SUMMA TILLGÅNGAR		62 694 181	56 098 339

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 030	729 030
Fond för yttre underhåll		4 322 246	4 164 683
Summa bundet eget kapital		5 051 276	4 893 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 888 977	8 454 995
Årets resultat		1 522 407	1 591 545
Summa fritt eget kapital		11 411 384	10 046 540
Summa eget kapital		16 462 660	14 940 253
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	42 330 587	26 554 512
Summa långfristiga skulder		42 330 587	26 554 512
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 053 200	12 748 875
Leverantörsskulder		47 733	1 096 594
Aktuella skatteskulder		14 132	8 100
Fond för inre underhåll		-	81 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785 869	668 753
Summa kortfristiga skulder		3 900 934	14 603 574
Summa skulder		46 231 521	41 158 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 694 181	56 098 339

K

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,97 %
- Om- och tillbyggnader	4 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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


Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 152 449	5 954 619
Hyror	294 000	297 372
Hyresbortfall	-27 471	-4 986
	<u>6 418 978</u>	<u>6 247 005</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	316 905	-
Övriga intäkter	15 847	107 648
	<u>332 752</u>	<u>107 648</u>
Summa	6 751 730	6 354 653

Den 1 januari 2020 höjdes avgifterna med 3 %. Årets övriga avgifter avser balkongavgifter.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	149 351	123 027
Uppvärmning	678 344	677 964
Vatten	204 626	200 473
Renhållning	91 118	107 339
Löpande underhåll	284 834	385 406
Fastighetservice	700 324	683 564
Fastighetsförsäkring	102 478	98 186
Kommunikation	66 631	66 759
Fastighetsavgift/-skatt	185 424	179 392
Summa	2 463 130	2 522 110

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	3 475	1 800
Kontorsmaterial	1 594	42 079
Förvaltningskostnader	295 996	320 500
Lagsökningskostnader	11 357	45 398
Konsultkostnader	-	3 563
Arvode extern revisor	-	11 638
Medlemsavgifter	59 664	46 247
Summa	372 086	471 225

Arvodet till extern revisor tas upp i bokföringen när betalning sker. Alltså kommer arvodet för 2020 komma med som kostnad för räkenskapsår 2021. //

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	103 040	88 760
Föreningsvald revisor	5 601	4 200
Valberedning	12 967	5 791
Sociala kostnader	9 946	30 050
Summa	131 554	128 801

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på inkomstbasbeloppet. Styrelsen arvoderas med 1,6 ibb, föreningsvald revisor med 0,1 ibb och valberedning med 0,2 ibb.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	51 614 389	51 614 389
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	22 223 490	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	73 837 879	51 614 389
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 423 303	-15 469 921
Årets avskrivningar	-1 493 563	-953 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 916 866	-16 423 302
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående redovisat värde	56 234 013	35 504 087
varav byggnader	55 921 013	35 191 086
varav mark	313 000	313 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 493 563 kr, jämfört med 953 381 kr föregående år.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Bottenavlopp 2017
- Stambyte 2014
- Internt nät 2014
- Säkerhetsdörrar 2013
- Renovering tvättstugor 2012
- Passagesystem 2011 och 2010
- Postboxar 2010
- Ombyggnad av lokal 2009
- TV- och datauttag 2008
- Tak (ovanpå det befintliga) 2007
- Radgarage 14 platser 2007
- Hissinstallation 1991
- Antennanläggning 1988
- Värmeanläggning 1982

Taxeringsvärden på fastigheter

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	61 000 000	32 000 000	93 000 000
Hyreshus lokaler	1 018 000	948 000	1 966 000
Summa	62 018 000	32 948 000	94 966 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Vid årets början	13 220 869	1 403 675
Årets anskaffningar balkonger	8 735 811	11 206 002
Årets anskaffningar dörrar/passagesystem	266 810	611 192
Årets anskaffningar ventilationsprojektet	2 631 532	-
Överfört till byggnader (balkonger)	-20 257 606	-
Överfört till om- och tillbyggnader (passagesystem)	-1 965 884	-
Vid årets slut	2 631 532	13 220 869

Årets investeringskostnad på 2 631 532 kr avser ventilationsprojekt. Detta projekt beräknas färdigt under hösten 2020 och beräknad slutkostnad är ca 3,1 miljoner kronor. Under året har balkongprojektet samt passagesystemprojektet avslutats. I anslutning till utbyggnaden av passagesystemet byttes även dörrar och belysning ut. Även uppgradering av porttelefonin gjordes.

Not 7 Kassa och bank

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Handkassa	16 425	10 320
Summa	16 425	10 320

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,10%	2021-09-01	2021-09-01	1 640 012	1 672 012
Stadshypotek	1,07%	2028-07-30	2028-07-30	3 968 750	-
Stadshypotek	0,99%	2028-09-01	2028-09-01	3 656 250	-
Stadshypotek	0,55%	2021-09-01	2021-09-01	2 906 250	-
Stadshypotek	1,32%	2022-03-01	2022-03-01	850 000	1 050 000
Swedbank Hypotek	0,893%	rörlig ränta	rörlig ränta	-	4 093 750
Swedbank Hypotek	1,34 %	2020-08-25	2020-08-25	-	3 856 250
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-10-25	2021-10-25	3 826 250	4 014 250
Swedbank Hypotek	0,943%	rörlig ränta	rörlig ränta	-	4 106 250
Swedbank Hypotek	1,19%	2021-06-09	2021-06-09	840 000	880 000
Swedbank Hypotek	1,27%	2024-04-25	2024-04-25	2 821 875	2 961 875
Stadshypotek	1,42%	2022-09-01	2022-09-01	1 280 000	1 328 000
Stadshypotek	1,05%	2021-03-01	2021-03-01	375 000	425 000
Swedbank Hypotek	1,25%	2025-04-25	2025-04-25	4 790 000	4 958 000
Swedbank Hypotek	1,16%	2024-05-24	2024-05-24	4 790 000	4 958 000
Swedbank Hypotek	0,73%	2023-06-21	2023-06-21	4 832 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,87%	2026-09-25	2026-09-25	4 874 000	-
Swedbank Hypotek	1,32%	2027-11-25	2027-11-25	3 933 400	-
Summa				45 383 787	39 303 387
varav kortfristig del				3 053 200	12 748 875
varav långfristig del				42 330 587	26 554 512

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.


Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 817 000	41 214 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 817 000	41 214 000

Underskrifter

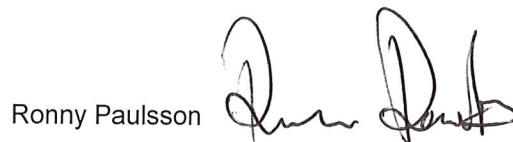
Helsingborg, 2020-10-26


Gert Råvik


Emil Rodriguez Eliasson


Britt Sörgärde


Ronny Hermodsson


Ronny Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 10-27


Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Melonen i Helsingborg, org.nr. 743000-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 uppger, 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 Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den ²⁰²⁰ 11/10 2020


.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor

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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne