

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Utsikten

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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 Utsikten i Ängelholm, 739400-0678 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1952. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Willan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och hyreslokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Åsbogatan 48 A-F.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 486 m² och 6 lokaler på 231 m²

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 6 st
- 2 rum & kök: 24 st
- 3 rum & kök: 12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeendlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Inom de närmaste åren planeras följande underhållsåtgärder:

- Styrelsen har börjat titta på behovet av takomläggning. Renovering av tak och fasad kan komma att ske.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 139 080 kr, föregående år var motsvarande 241 918 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste decembeber var behållningen 1 855 948 kr.

Under året har avgifterna höjts med 2 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % per 1 januari 2020 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Bengtsson, ordförande
Tore Jansson, vice ordförande
Monika Bunge Svensson
Lena Abrahamsson
Åsa Svedberg

Suppleant: Allan Berg

Revisor har varit Annelie Borgström, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål att åstadkomma ett bra boende till en rimlig kostnad. Detta genom att föreningen jobbat aktivt med planerat underhåll.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och vid årets slut 47. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 958	1 916	1 916	1 916
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	242	530	637
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	54	-108	180	287
Soliditet (%)	43	41	74	61
Årsavgift (kr/kvm)	750	736	736	736
Drift (kr/kvm)*	420	394	373	337
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	139	153	-	-
Lån (kr/kvm)	2 066	2 192	436	748
Räntekänslighet	3,01%	3,26%		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 055	16 861	14 423	10 552

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 % *ll*

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 2 717 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

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	69 710		2 271 511	1 865 677	241 918
Disposition enligt stämmobeslut				241 918	-241 918
Till fond för yttre underhåll			120 000	-120 000	
Från fond för yttre underhåll*			-35 306	35 306	
Årets resultat					139 080
Vid årets slut	69 710		2 356 205	2 022 901	139 080

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	139 080	241 918
Från fond för yttre underhåll*	35 306	
Till fond för yttre underhåll**	-120 000	-350 000
Resultat efter disposition av underhåll	54 386	-108 082

* 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	2 022 901,00
Årets resultat	139 080,00
Balanseras i ny räkning	2 161 981,00

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *K*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 957 803	1 917 384
Övriga rörelseintäkter		3 810	34 637
Summa rörelsens intäkter		1 961 613	1 952 021
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 143 652	-1 070 360
Planerat underhåll		-35 306	-
Övriga externa kostnader	3	-135 786	-148 361
Personalkostnader och arvoden	4	-68 276	-68 674
Avskrivningar		-372 092	-372 092
Summa rörelsens kostnader		-1 755 112	-1 659 487
Rörelseresultat		206 501	292 534
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 958	2 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 378	-52 844
Summa finansiella poster		-67 420	-50 616
Resultat efter finansiella poster		139 081	241 918
Årets resultat		139 080	241 918

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 639 093	9 006 155
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 031	10 062
Summa materiella anläggningstillgångar		8 644 124	9 016 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 644 624	9 016 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	5 250
Övriga fordringar		21 975	11 327
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 855 948	1 714 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 822	37 324
Summa kortfristiga fordringar		1 917 745	1 768 010
Summa omsättningstillgångar		1 917 745	1 768 010
SUMMA TILLGÅNGAR		10 562 369	10 784 727

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 710	69 710
Fond för yttre underhåll		2 356 205	2 271 511
Summa bundet eget kapital		2 425 915	2 341 221
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 022 901	1 865 677
Årets resultat		139 080	241 918
Summa fritt eget kapital		2 161 981	2 107 595
Summa eget kapital		4 587 896	4 448 816
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 065 236	5 613 486
Summa långfristiga skulder		3 065 236	5 613 486
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 548 250	342 000
Leverantörsskulder		200 854	202 624
Aktuella skatteskulder		2 298	-
Fond för inre underhåll		-	22 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 835	154 874
Summa kortfristiga skulder		2 909 237	722 425
Summa skulder		5 974 473	6 335 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 562 369	10 784 727

ll

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,02
-Ombyggnader	4 & 6,6
-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 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 864 764	1 828 176
Hyror	99 765	89 208
Hyresbortfall	-6 726	-
	<u>1 957 803</u>	<u>1 917 384</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 552	-
Övriga intäkter	2 258	34 637
Summa	1 961 613	1 952 021

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1 januari 2019.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	51 624	47 395
Uppvärmning	264 026	281 833
Vatten	61 762	87 232
Renhållning	29 871	29 223
Löpande underhåll	257 178	130 740
Fastighetservice	324 012	335 288
Fastighetsförsäkring	35 097	34 074
Kommunikation	58 428	60 094
Förvaltning	-	10 375
Fastighetsavgift	61 654	54 106
Summa	1 143 652	1 070 360

I renhållning ingår även kärltvätt.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	113 456	114 313
Juridiska kostnader	234	46
Arvode extern revisor	9 412	9 138
Medlemsverksamhet	12 684	24 864
Summa	135 786	148 361

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lön	1 825	-
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	13 451	15 674
Summa	68 276	68 674

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 195 749	12 614 535
Årets investeringar (utemiljö 2018)	-	5 581 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 195 749	18 195 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 244 594	-8 877 532
Årets avskrivningar	-367 062	-367 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 611 656	-9 244 594
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående redovisat värde	8 639 093	9 006 155
varav byggnader	8 584 093	8 951 155
varav mark	55 000	55 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick takrenovering från år 1983, fönsterbyte från år 1990, ombyggnad av trädgård och postboxar från år 2008 samt ombyggnad av hobby- till föreningslokal från år 2010.

Föreningen har gjort följande större underhåll de senaste åren:

- ny utemiljö 2018
- nya entrépartier samt nytt passagesystem 2017

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 400 000	6 800 000	24 200 000
Hyreshus lokaler	382 000	-	382 000
Summa	17 782 000	6 800 000	24 582 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 286	47 286
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 286	47 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 224	-32 194
Årets avskrivningar	-5 031	-5 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 255	-37 224
Utgående redovisat värde	5 031	10 062

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-09-24	2021-09-24	1 000 986	1 092 986
Stadshypotek AB	1,53%	2023-03-30	2023-03-30	2 281 250	2 406 250
Stadshypotek AB	0,95%	2020-02-06	2020-02-06	925 000	975 000
Stadshypotek AB	0,95%	2020-03-04	2020-03-04	1 406 250	1 481 250
Summa				5 613 486	5 955 486
varav kortfristig del				-2 548 250	-342 000
varav långfristig del				3 065 236	5 613 486

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

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 3 903 486 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

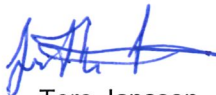
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	6 143 000	6 143 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	6 143 000	6 143 000

Underskrifter

Ängelholm, 2020-04 - 22.



Per Bengtsson



Tore Jansson



Monika Bunge Svensson



Lena Abrahamsson



Åsa Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04.



Annelie Borgström
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Ängelholm, org.nr. 739400-0678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Ängelholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Utsikten i Ängelholm för räkenskapsåret 2019 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 09/05 2020

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

.....
Annelie Borgström
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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne