

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Jägaren

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 Jägaren i Helsingborg, 743000-1045 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades år 1958. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Jägaren 10 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Föreningsgatan 25-27, Erik Dahlbergs gata 10-14 samt Brommagatan 26-28.

Inflyttning skedde under åren 1958 och 1959. Föreningen har 94 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet med en totalyta på 6 559,5 m² samt 40 hyreslokaler på totalt 721 m².

Föreningen har 56 parkeringsplatser i garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 4 st
- 2 rum & kök, 29 st
- 3 rum & kök, 50 st
- 4 rum & kök, 8 st
- 5 rum & kök, 4 st

Föreningen har bytt vattenstammarna och renoverat badrummen 2006-2007.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Staddeenlig besiktning av fastigheten har utförts löpande under året av styrelsen. Fastigheten är i gott skick. Särskild besiktning har genomfört av garagets bjälklag av konsultfirma.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Renovering av hiss har utförts under året.

Underhållsåtgärder som planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- renovering av garagetaket samt ny trädgård ovanför garaget
- byte entrépartier
- renovering hissar sker kontinuerligt och behovsprövat

Handwritten initials: JH

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 1 162 454 kr att jämföra med föregående års resultat som var 1 385 703 kr.

Resultatet efter disposition av underhåll uppgår till 1 304 292 kr jämfört med 1 407 371 kr förra året.

Balansställning per 2020-08-31

Likvida medel uppgår till 2 582 990 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 2 755 820 kr.

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under räkenskapsåret.

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av avgifterna kommer att göras under hösten 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2020.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Tomas Malm, ordförande
 Niklas Persson, vice ordförande
 Carina Green, sekreterare
 Thomas Trotzic
 Seth Arvidsson

Suppleanter: Eva Holm

Revisorer

Revisorer har varit Per-Reinhold Olsson med Rune Wallin som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar/boende

Fortlöpande information via hemsidan, www.brfjagaren.se

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 119 varav 95 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)	4 839	4 871	4 850	4 667
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 162	1 386	1 047	554
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 304	1 407	1 180	820
Soliditet (%)	39%	35%	31%	26%
Årsavgift (kr/kvm)	648	648	648	648
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	282	260	284	293
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	131	129	-	-
Lån (kr/kvm)	2 170	2 255	2 410	2 658
Räntekänslighet i %	3,75%	3,90%	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	30 599	28 489	28 088	29 660

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 7 280,5 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	354 620		5 508 305	2 277 131	1 385 703
Disposition enligt stämmobeslut				1 385 703	-1 385 703
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll			-441 838	441 838	
Årets resultat					1 162 454
Vid årets slut	354 620		5 366 467	3 804 672	1 162 454

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 162 454	1 385 703
Från fond för yttre underhåll*	441 838	238 669
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-217 001
Resultat efter disposition av underhåll	1 304 292	1 407 371

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

AC

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 804 672,00
Årets resultat	1 162 453,66
Balanseras i ny räkning	4 967 125,66

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	1		
Nettoomsättning		4 838 948	4 870 534
Övriga rörelseintäkter		70 966	78 143
Summa rörelsens intäkter		4 909 914	4 948 677
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 053 146	-1 894 792
Planerat underhåll		-441 838	-238 669
Övriga externa kostnader	3	-321 224	-385 072
Personalkostnader och arvoden	4	-165 419	-147 535
Avskrivningar		-608 488	-744 811
Summa rörelsens kostnader		-3 590 115	-3 410 879
Rörelseresultat		1 319 799	1 537 798
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		944	3 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 289	-155 976
Summa finansiella poster		-157 345	-152 095
Resultat efter finansiella poster		1 162 454	1 385 703
Årets resultat		1 162 454	1 385 703

mk

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	23 140 310	23 556 174
Pågående nyanläggningar	6	1 245 112	565 437
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		24 385 422	24 121 611
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 385 922	24 122 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 569
Övriga fordringar		17 279	42 761
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 582 990	2 630 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 075	30 724
Summa kortfristiga fordringar		2 629 344	2 706 808
<i>Kassa och bank</i>		82 306	82 306
Summa omsättningstillgångar		2 711 650	2 789 114
SUMMA TILLGÅNGAR		27 097 572	26 911 225

ru dk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		354 620	354 620
Fond för yttre underhåll		5 366 467	5 508 304
Summa bundet eget kapital		5 721 087	5 862 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 804 672	2 277 131
Årets resultat		1 162 454	1 385 703
Summa fritt eget kapital		4 967 126	3 662 834
Summa eget kapital		10 688 213	9 525 758
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	15 145 447	4 577 000
Summa långfristiga skulder		15 145 447	4 577 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	650 000	11 839 449
Leverantörsskulder		62 300	544 313
Aktuella skatteskulder		16 310	11 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		535 302	413 335
Summa kortfristiga skulder		1 263 912	12 808 467
Summa skulder		16 409 359	17 385 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 097 572	26 911 225

Handwritten signature

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,46%
- Om- och tillbyggnader	6,67%

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.

Nedskrivning

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	4 211 352	4 211 352
Hyrer	627 596	659 182
	4 838 948	4 870 534
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 054	9 969
Övriga intäkter	67 912	68 174
	70 966	78 143
Summa	4 909 914	4 948 677

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under räkenskapsåret.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ei	131 549	126 152
Uppvärmning	621 572	630 839
Vatten	199 679	182 861
Renhållning	137 985	128 228
Löpande underhåll	260 013	191 643
Fastighetsservice	395 236	337 087
Fastighetsförsäkring	85 996	82 677
Kommunikation	49 541	48 670
Fastighetsavgift/-skatt	171 575	166 635
Summa	2 053 146	1 894 792

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. För fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift/skatt	171 575	166 635
Summa	171 575	166 635

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2020 på 1 429 kr per lägenhet. För Brf Jägaren beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	3 050	3 599
Förvaltningskostnader	258 397	333 470
Advokatkostnader	1 663	-
Arvode extern revisor	9 600	9 400
Medlemsverksamhet	48 514	38 603
Summa	321 224	385 072

nr 11

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvode	120 000	106 950
Föreningsvald revisor	7 000	6 000
Sociala kostnader	38 419	34 585
Summa	165 419	147 535

Arvode till styrelsen utgår med 2,5 prisbasbelopp enligt beslut på stämma. Arvode till föreningsvald revisor utgår med 7 000 kr och valberedning med 2 000 kr.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 379 789	41 379 789
Årets investeringar, belysning vind	192 623	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 572 412	41 379 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 296 915	-17 552 104
Årets avskrivningar	-608 487	-744 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 905 402	-18 296 915
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	473 300	473 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	473 300	473 300
Utgående redovisat värde	23 140 310	23 556 174
varav byggnader	22 667 010	23 082 874
varav mark	473 300	473 300

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 608 487 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	63 000 000	67 000 000	130 000 000
Hyreshus lokaler	2 924 000	658 000	3 582 000
Summa	65 924 000	67 658 000	133 582 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	565 437	-
Årets anskaffningar (hissprojekt)	440 813	565 437
Årets anskaffningar (bjälklag & utemiljö)	238 862	
Årets anskaffningar (belysning vind)	192 623	
Överfört till om- och tillbyggnader (belysning vind)	-192 623	-
Vid årets slut	1 245 112	565 437

Pr 10

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Nordea	1,10%	2020-04-15	2020-04-15	-	5 349 961
Stadshypotek	1,13%	2021-10-30	2021-10-30	2 295 000	2 385 000
Stadshypotek	0,94%	2025-06-01	2025-06-01	5 911 488	6 311 488
Stadshypotek	1,13%	2021-10-30	2021-10-30	2 282 000	2 370 000
SEB	1,19%	2025-04-28	2025-04-28	5 306 959	-
Summa				15 795 447	16 416 449
varav kortfristig del				650 000	11 839 449
varav långfristig del				15 145 447	4 577 000

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 12 545 447 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 641 000	21 641 000
varav i eget förvar	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 641 000	21 641 000

gk

Underskrifter

Helsingborg, 20-11-24.



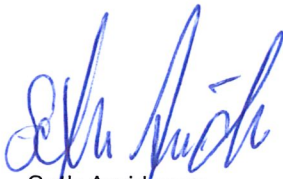
Tomas Malm



Niklas Persson



Carina Green



Seth Arvidsson



Thomas Trotzig

Vår revisionsberättelse har lämnats 20-12-07.



Per-Reinhold Olsson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Helsingborg, org.nr. 743000-1045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren 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 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, förfälskning, 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 Jägaren 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 revisionssed 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.

Helsingborg den 7 / 12 2020



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Reinhold Olsson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild 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