

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Linnéa

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linnéa i Helsingborg, 769625-1888 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Linnéa är ett privatbostadsföretag som bildades 2012 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Solångaren 35 och Jordvärmen 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Inflyttning skedde under maj 2019. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 886 m².

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

5 enplanshus om 3 rok på 86,8 kvm, 28 enplanshus om 4 rok på 112,6 kvm samt 2 stycken tvåvåningshus där de övre lägenheterna är 3 rok på 78,6 kvm och de undre är 2 rok på 70,9 kvm. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Nordvästra Skåne.

Föreningen har under 2019 förvärvat fastighet via aktiebolag. I mitten av maj 2019 förvärvades samtliga andelar i Linnéahus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastigheter Solångaren 35 och Jordvärmen 1 till underpris motsvarande fastigheternas bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheterna. Dotterbolaget har i oktober 2020 avvecklats genom likvidation.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan genom HSB Skåne.

Ordinarie föreningsstämma var 2021-02-03

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Pernilla Woelfer, ordförande
Andréas Eriksson,
Nils Lind,
Louise Dubois,
Annika Odenhav, avgick 30/4-2021

Revisorer har varit Jonas Johansson Christoudis vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har tre lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 stycken och vid räkenskapsårets slut 60 stycken varav 38 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet (HSB NV Skåne har också en röst).

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019* |
|---|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 083 | 2 083 | 602 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -660 | -555 | -341 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | -810 | -730 | -317 |
| Soliditet (%) | 67% | 67% | 66% |
| Årsavgift (kr/kvm) | 536 | 536 | 536 |
| Drift (kr/kvm)* | 120 | 105 | - |
| Lån (kr/kvm) | 11 702 | 11 979 | 12 095 |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 31 600 | - | - |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgiften är exklusive hushållsel och värme.

*2019 avser endast 3,5 månad

Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 98 785 000 | | 208 995 | -550 000 | -554 855 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -554 855 | 554 855 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 208 000 | -208 000 | |
| Från fond för yttre underhåll* | | | -58 250 | 58 250 | |
| Årets resultat | | | | | -660 429 |
| Vid årets slut | 98 785 000 | | 358 745 | -1 254 605 | -660 429 |

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Årets resultat | -660 429 | -554 855 |
| Från fond för yttre underhåll* | 58 250 | 25 000 |
| Till fond för yttre underhåll** | -208 000 | -200 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | -810 179 | -729 855 |

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Baseras på den ekonomiska planen.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | -1 254 605,00 |
| Årets resultat | <u>-660 428,52</u> |
| Balanseras i ny räkning | -1 915 033,52 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-09-01- 2021-08-31</i> | <i>2019-09-01- 2020-08-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 083 080 | 2 083 080 |
| Övriga rörelseintäkter | | 8 880 | 16 609 |
| Summa Rörelsens intäkter | | <u>2 091 960</u> | <u>2 099 689</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -465 117 | -408 585 |
| Planerat underhåll | | -58 250 | -25 000 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -115 047 | -139 636 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -95 644 | -50 986 |
| Avskrivningar | | -1 528 207 | -1 528 207 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-2 262 265</u> | <u>-2 152 414</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-170 305</u> | <u>-52 725</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 853 | 134 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -490 977 | -502 264 |
| Summa finansiella poster | | <u>-490 124</u> | <u>-502 130</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-660 429</u> | <u>-554 855</u> |
| Årets resultat | | <u>-660 429</u> | <u>-554 855</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-08-31</i> | <i>2020-08-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 141 901 098 | 143 429 305 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 141 901 098 | 143 429 305 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | - | 2 366 334 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 2 366 834 |
| Summa anläggningstillgångar | | 141 901 598 | 145 796 139 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 988 918 | 1 150 580 |
| Övriga fordringar | 8 | 7 | 5 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 15 268 | 15 213 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 004 193 | 1 165 798 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 004 193 | 1 165 798 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 142 905 791 | 146 961 937 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-08-31</i> | <i>2020-08-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 98 785 000 | 98 785 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 358 745 | 208 995 |
| Summa bundet eget kapital | | 99 143 745 | 98 993 995 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 254 605 | -550 000 |
| Årets resultat | | -660 429 | -554 855 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 915 034 | -1 104 855 |
| Summa eget kapital | | 97 228 711 | 97 889 140 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 44 775 000 | 38 950 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 44 775 000 | 38 950 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 700 000 | 7 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 20 339 | 12 571 |
| Övriga skulder | 11 | - | 2 316 334 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 181 741 | 193 892 |
| Summa kortfristiga skulder | | 902 080 | 10 122 797 |
| Summa skulder | | 45 677 080 | 49 072 797 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 142 905 791 | 146 961 937 |

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 | 1,45% |

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.

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.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet som skett via aktiebolag, redovisas enligt FAR's uttalande RedU 9. Detta innebär att nedjustering av redovisat värde på aktier i koncernföretag redovisas som återbetalning av investeringen.

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 083 080 | 2 083 080 |
| | <u>2 083 080</u> | <u>2 083 080</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 8 880 | 16 609 |
| | <u>8 880</u> | <u>16 609</u> |
| Summa | 2 091 960 | 2 099 689 |

Not 2 Drift

| | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| EI | 21 899 | 17 004 |
| Vatten | 143 598 | 100 591 |
| Renhållning | 84 346 | 80 832 |
| Löpande underhåll | 65 947 | 91 104 |
| Fastighetsservice | 103 576 | 79 106 |
| Fastighetsförsäkring | 45 751 | 39 948 |
| | <u>465 117</u> | <u>408 585</u> |
| Summa | 465 117 | 408 585 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 74 681 | 111 241 |
| Arvode extern revisor | 9 500 | 9 500 |
| Medlemsavgifter | 30 866 | 18 895 |
| | <u>115 047</u> | <u>139 636</u> |
| Summa | 115 047 | 139 636 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 66 800 | 36 225 |
| Föreningsvald revisor | 3 220 | 2 535 |
| Övriga arvoden | 3 000 | - |
| Sociala kostnader | 22 624 | 12 226 |
| | <u>95 644</u> | <u>50 986</u> |
| Summa | 95 644 | 50 986 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 105 305 800 | 105 305 800 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 105 305 800 | 105 305 800 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 020 695 | -492 488 |
| Årets avskrivningar | -1 528 207 | -1 528 207 |
| | <u>-3 548 902</u> | <u>-2 020 695</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 548 902 | -2 020 695 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 40 144 200 | 40 144 200 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 40 144 200 | 40 144 200 |
| | <u>40 144 200</u> | <u>40 144 200</u> |
| Utgående redovisat värde | 141 901 098 | 143 429 305 |
| Fördelning: | | |

| | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| byggnader | 101 756 898 | 103 285 105 |
| mark | 40 144 200 | 40 144 200 |
| Skattemässigt anskaffningsvärde | 12 800 000 | 128 000 000 |

Fastigheten har nu åsatts ett taxeringsvärde hur fördelningen mellan byggnad och mark ska fördelas.

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Småhus | 51 192 000 | 27 949 000 | 79 141 000 |
| Summa | 51 192 000 | 27 949 000 | 79 141 000 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 366 334 | - |
| Årets förvärv, Linneáhus 2 AB org nr 559057-4844 | - | 74 493 363 |
| Omfördelat värde till fastighet | -2 366 334 | -72 127 029 |
| | - | 2 366 334 |

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Övriga fordringar

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto | 7 | 5 |
| Summa | 7 | 5 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 15 268 | 15 213 |
| Summa | 15 268 | 15 213 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--------------|-------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,30% | 2027-10-30 | 2027-10-30 | 18 950 000 | 19 550 000 |
| Stadshypotek | 0,97% | 2024-10-30 | 2024-10-30 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Stadshypotek | 0,67% | 2025-10-30 | 2025-20-30 | 6 525 000 | 7 000 000 |
| Summa | | | | 45 475 000 | 46 550 000 |

varav kortfristig del 700 000 7 600 000

varav långfristig del 44 775 000 38 950 000

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt rekommendationer från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska även den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld 41 975 000 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 47 000 000 | 47 000 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 47 000 000 | 47 000 000 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|------------|------------------|
| Skuld till koncernbolag Linnéabostäder 2 AB org nr 559057-4844 | - | 2 316 334 |
| Summa | - | 2 316 334 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupet arvode | - | 4 390 |
| Arvode extern revisor | 9 500 | 9 500 |
| Räntekostnader lån | 3 643 | 1 420 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 168 598 | 178 582 |
| Summa | 181 741 | 193 892 |

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 21 -11 - 29.

Pernilla Woelfer

Andréas Eriksson

Louise Dubois

Nils Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Jonas Johansson Christoudis
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linnéa i Helsingborg, org.nr. 769625-1888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linnéa i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Johansson Christoudis
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.

Driftkostnader 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