

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Melonen

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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 Melonen i Helsingborg, 743000-1102 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Inflyttning skedde under åren 1963-64. Föreningen har 116 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7 137 kvm, 12 lokaler på totalt 206 kvm, 34 bilgarage, 4 mopedgarage och 44 parkeringsplatser. Dessutom finns styrelselokal, vicevärdsexpedition, föreningslokal och gästlägenhet.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

Under året har följande underhåll gjorts:

- planteringar
- ombyggnad/nybyggnad förråd källare
- utbyggnad passage/säkerhetssystem
- ventilationsprojekt klart. OVK gjord
- duvskydd till balkongerna

För de närmsta tio åren planeras följande större åtgärder:

- byte hissar
- byte fönster/fasader
- plåtarbeten
- målning och uppgradering belysning trapphus

PGK

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev ca 1 613 000 kr, jämfört med ca 1 522 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev ca 1 724 000 kr, jämfört med ca 1 365 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

1 januari 2021 höjdes avgifterna med 1 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 februari 2021. Stämman genomfördes genom poströstning pga Corona.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Gert Råvik, ordförande
Emil Rodriguez Eliasson
Ronny Paulsson
Ronny Hermodsson
Natalia Wiederkehr Tam (tillförordnad styrelsemedlem)

Suppleant: Berit Hafström

I mars 2021 avgick Britt Sörgärde och Natalia Wiederkehr Tam valdes in som tillförordnad styrelseledamot. Det är sittande styrelse vid påskrifstillfället som skriver under årsredovisningen.

Revisorer

Revisorer har varit Else Marie Lindgren, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Melonenposten kommer ut löpande till medlemmarna. Garantin för badrummen har nu upphört efter stambytet. Energideklaration gjord för brf.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 138, varav 115 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	6 546	6 419	6 247	6 058
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 613	1 522	1 592	926
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 724	1 365	1 530	1 074
Soliditet (%)	29%	26%	27%	33%
Årsavgift (kr/kvm)	879	870	834	813
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	373	335	343	380
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	152	141	136	-
Lån (kr/kvm)	5 766	6 181	5 352	3 482
Räntekänslighet i %	6,8%	7,4%	6,6%	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 023	15 173	16 715	15 325

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

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

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

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 7343 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	729 030		4 322 244	9 888 977	1 522 407
Disposition enligt stämmobeslut				1 522 407	-1 522 407
Till fond för yttre underhåll			425 000	-425 000	
Från fond för yttre underhåll			-536 879	536 880	
Årets resultat					1 612 601
Vid årets slut	729 030		4 210 365	11 523 264	1 612 601

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 612 601	1 522 407
Från fond för yttre underhåll*	536 879	262 438
Till fond för yttre underhåll**	-425 000	-420 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 724 480	1 364 845

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

PEL

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	11 523 264,00
Årets resultat	1 612 600,60
Balanseras i ny räkning	13 135 864,60

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	1		
Nettoomsättning		6 545 821	6 418 978
Övriga rörelseintäkter		913 416	332 752
Summa rörelsens intäkter		7 459 237	6 751 730
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 741 822	-2 463 130
Planerat underhåll		-536 879	-262 438
Övriga externa kostnader	3	-327 689	-372 086
Personalkostnader och arvoden	4	-152 918	-131 554
Avskrivningar		-1 620 802	-1 493 564
Summa rörelsens kostnader		-5 380 110	-4 722 772
Rörelseresultat		2 079 127	2 028 958
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 107	4 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 633	-510 671
Summa finansiella poster		-466 526	-506 551
Resultat efter finansiella poster		1 612 601	1 522 407
Årets resultat		1 612 601	1 522 407

KEB

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	57 794 173	56 234 013
Pågående nyanläggningar	6	2 050 448	2 631 532
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 844 621	58 865 545
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 845 121	58 866 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 658	-
Övriga fordringar		19 799	18 354
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 550 725	3 699 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 020	94 276
Summa kortfristiga fordringar		1 672 202	3 811 711
<i>Kassa och bank</i>	7	26 564	16 425
Summa omsättningstillgångar		1 698 766	3 828 136
SUMMA TILLGÅNGAR		61 543 887	62 694 181

7/21

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 030	729 030
Fond för yttre underhåll		4 210 365	4 322 246
Summa bundet eget kapital		4 939 395	5 051 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 523 264	9 888 977
Årets resultat		1 612 601	1 522 407
Summa fritt eget kapital		13 135 865	11 411 384
Summa eget kapital		18 075 260	16 462 660
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	32 359 875	42 330 587
Summa långfristiga skulder		32 359 875	42 330 587
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 978 712	3 053 200
Leverantörsskulder		338 005	47 733
Aktuella skatteskulder		16 248	14 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		775 787	785 869
Summa kortfristiga skulder		11 108 752	3 900 934
Summa skulder		43 468 627	46 231 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 543 887	62 694 181

Red

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,1%
- Om- och tillbyggnader	4 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Red

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 254 009	6 152 449
Hyror	307 218	294 000
Hysesbortfall	-15 406	-27 471
	<u>6 545 821</u>	<u>6 418 978</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	750 982	316 905
Övriga intäkter	162 434	15 847
	<u>913 416</u>	<u>332 752</u>
Summa	7 459 237	6 751 730

Den 1 januari 2021 höjdes avgifterna med 1 %. Årets övriga avgifter avser balkongavgifter.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	875 989	149 351
Uppvärmning	-	678 344
Vatten	237 717	204 626
Renhållning	91 936	91 118
Löpande underhåll	467 020	284 834
Fastighetsservice	706 537	700 324
Fastighetsförsäkring	104 445	102 478
Kommunikation	69 274	66 631
Fastighetsavgift/-skatt	188 904	185 424
Summa	2 741 822	2 463 130

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	1 375	3 475
Kontorsmaterial	-	1 594
Förvaltningskostnader	262 205	295 996
Lagsökningskostnader	4 781	11 357
Arvode extern revisor	11 625	-
Medlemsavgifter	47 703	59 664
Summa	327 689	372 086

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

RA

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelse	106 880	103 040
Föreningsvald revisor	6 680	5 601
Valberedning	13 360	12 967
Sociala kostnader	25 998	9 946
Summa	152 918	131 554

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

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	73 837 879	51 614 389
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	3 180 962	22 223 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	77 018 841	73 837 879
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 916 866	-16 423 303
Årets avskrivningar	-1 620 802	-1 493 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 537 668	-17 916 866
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående redovisat värde	57 794 173	56 234 013
varav byggnader	57 481 173	55 921 013
varav mark	313 000	313 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 620 802 kr, jämfört med 1 493 563 kr föregående år. År investering på 3 180 962 kr gäller ventilationsprojektet.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Balkonger & passagesystem 2020
- Bottenavlopp 2017
- Stambyte 2014
- Internt nät 2014
- Säkerhetsdörrar 2013
- Renovering tvättstugor 2012
- Passagesystem 2011 och 2010
- Postboxar 2010
- Ombyggnad av lokal 2009

Taxeringsvärden på fastigheter

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

PK

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	2 631 532	13 220 869
Årets anskaffningar balkonger	-	8 735 811
Årets anskaffningar dörrar/passagesystem	-	266 810
Årets anskaffningar ventilationsprojektet	549 430	2 631 532
Årets anskaffningar utbyggnad säkerhet/källare	2 050 448	-
Överfört till byggnader (balkonger)	-	-20 257 606
Överfört till om- och tillbyggnader	-3 180 962	-1 965 884
Vid årets slut	2 050 448	2 631 532

Årets investeringskostnad på 2 050 448 kr avser utbyggnad av passagesystem/säkerhet & ombyggnad i främst källare. Detta projekt beräknas färdigt under hösten 2021 och beräknad slutkostnad är ca 2,5 miljoner kronor. Under året har ventilationsprojektet avslutats.

Not 7 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	26 564	16 425
Summa	26 564	16 425

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,10%	2021-09-01	2021-09-01	1 616 012	1 640 012
Stadshypotek	1,07%	2028-07-30	2028-07-30	3 843 750	3 968 750
Stadshypotek	0,99%	2028-09-01	2028-09-01	3 506 250	3 656 250
Stadshypotek	0,55%	2021-09-01	2021-09-01	2 756 250	2 906 250
Stadshypotek	1,32%	2022-03-01	2022-03-01	650 000	850 000
Swedbank Hypotek	1,11%	2021-10-25	2021-10-25	3 638 250	3 826 250
Swedbank Hypotek	1,19%	2021-06-09	2021-06-09	-	840 000
Swedbank Hypotek	1,27%	2024-04-25	2024-04-25	2 681 875	2 821 875
Stadshypotek	1,42%	2022-09-01	2022-09-01	1 232 000	1 280 000
Stadshypotek	1,05%	2021-03-01	2021-03-01	-	375 000
Swedbank Hypotek	1,25%	2025-04-25	2025-04-25	4 622 000	4 790 000
Swedbank Hypotek	1,16%	2024-05-24	2024-05-24	4 622 000	4 790 000
Swedbank Hypotek	0,73%	2023-06-21	2023-06-21	4 664 000	4 832 000
Swedbank Hypotek	0,87%	2026-09-25	2026-09-25	4 706 000	4 874 000
Swedbank Hypotek	1,32%	2027-11-25	2027-11-25	3 800 200	3 933 400
Summa				42 338 587	45 383 787
varav kortfristig del				9 978 712	3 053 200
varav långfristig del				32 359 875	42 330 587

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 817 000	49 817 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 817 000	49 817 000

Pek

Underskrifter

Helsingborg, 30 - 10 - 2021



Gert Råvik



Emil Rodriguez Eliasson



Ronny Hermodsson



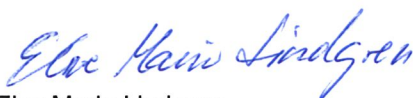
Ronny Paulsson



Natalia Wiederkehr Tam
(tillförordnad styrelsemedlem
som ersatt Britt Sörgärde)

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/11-2021



Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 20200901 - 20210831.

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.

Red

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 20200901 - 20210831 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3 / 11 2021


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor

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

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.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Arsredovisning

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 normalfall) 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