

Årsredovisning
för
Brf Rorsmannen 1

769616-2895

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Rorsmannen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 2009.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-17.

Föreningen äger fastigheten Rorsmannen 2 i Landskrona Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 32 lägenheter, ett hus i fyra plan med källare och ett hus i fem plan med källare. Båda byggnaderna länkas samman med ett gemensamt garage under mark. Föreningen har 20 p-platser i garage och 12 p-platser i carport. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Den totala boytan är 2 830 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls vid två tillfällen.

Den 2020-06-15 med poströstning och den 2020-09-28 med medlemmarnas närvarande.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Anders Lindbergh	2020
Vice Ordförande	Åsa Hansson	2020
Sekreterare	Peter Brange	2019
Kontroller/Ekonomi	Patrik Henriksson	2019
Ledamot	Leif Björk	2020
Suppleant	Ulla Sjögren	2020
Suppleant	Sven Lindh	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande, två ledamöter samt bägge ersättarna. Ordförande och ersättarna är valda på ett år. Ledamöterna är valda på två år.

Styrelsen har haft 15 sammanträden under året.

Firmatecknare är Anders Lindbergh, Patrik Henriksson, Leif Björk och Peter Brange två i förening.

Revisor är KPMG AB i Helsingborg, med Per Jacobsson som kontaktperson samt Birgitta Argus-Andersson och Iréne Persson (suppleant) som föreningsvalda revisorer.

Valberedningen har varit Björn Lindell, sammankallande, och Margareta Blomberg.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 50 000 kronor i arvode att fördela inom sig.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande under året.
Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar som inte är dokumenterade.
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Underhåll:

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- *Byte av mätare för fjärrvärme och varmvatten.
- *Målningsarbete/fasadtvätt.
- *Reparation av vatteninträngning i källaren/garaget.
- *Byte av jord och blommor i blomterbassängerna.

Förväntad framtida utveckling:

Styrelsen förväntar sig en ganska normal utveckling med tanke på att fastigheten endast är elva år gammal.

Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- *Slutföra reparation av vatteninträngning i källaren/garaget.
- *Reparation av vatteninträngning från balkonger.
- *Målnings/reparationsarbete (spec. carport och miljöhus).
- *Byte av larm till dränkbara pumpar.

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel till underhåll.

Ekonomi:

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 653 kr/kvm.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade att det inte finns ett höjningsbehov av avgifterna inför år 2021.

Värme och varmvatten debiteras separat enligt individuell mätning
Utöver detta tillkommer kostnad för carport och garageplatser.
Årsavgifterna för år 2021 kommer i genomsnitt uppgå till 653 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 444 200 kronor.
Under året har föreningen amorterat 173 600 kronor.

Föreningen har tecknat avtal med följande:

Länsförsäkringar Skåne:	Fastighetsförsäkring
HSB:	Administrativ förvaltning
BoService:	Fastighetsskötsel

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 personer. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 54 personer fördelat på 32 lägenheter.
32 medlemmar är röstberättigade.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 271	2 285	2 287	2 237	2 231
Resultat efter avskrivningar	-246	221	376	425	465
Årets resultat	-427	-1	165	209	268
Eget kapital	71 941	72 368	72 368	72 203	71 994
Balansomslutning	90 123	90 358	90 501	91 478	92 247
Soliditet (%)	80	80	80	79	78
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	653	640	640	625	610
Fond för yttre underhåll	2 152	1 952	1 634	1 300	955

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Ingår renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 718 700	1 951 987	697 688	-839	72 367 536
Disposition enligt stämmobeslut		200 000	-200 839	839	0
Årets resultat				-426 850	-426 850
Belopp vid årets utgång	69 718 700	2 151 987	496 849	-426 850	71 940 686

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	496 849
årets förlust	-426 850
	69 999
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-568 279
reservering fond för yttre underhåll, enligt budget	695 000
i ny räkning överföres	-56 722
	69 999

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 271 408	2 285 135
Övriga rörelseintäkter	3	1 089	11 172
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 272 497	2 296 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 433 786	-1 031 680
Övriga externa kostnader	5	-308 145	-251 327
Personalkostnader	6	-57 309	-66 144
Avskrivningar		-719 298	-725 707
Summa rörelsekostnader		-2 518 538	-2 074 858
Rörelseresultat		-246 041	221 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 977	687
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-182 786	-222 975
Summa finansiella poster		-180 809	-222 288
Resultat efter finansiella poster		-426 850	-839
Resultat före skatt		-426 850	-839
Årets resultat		-426 850	-839

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	88 232 089	88 947 031
Maskiner och inventarier	11	39 200	43 556
Summa materiella anläggningstillgångar		88 271 289	88 990 587
Summa anläggningstillgångar		88 271 289	88 990 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 010	600
Övriga fordringar	12	1 681 926	1 189 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 052	68 699
Summa kortfristiga fordringar		1 742 988	1 258 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		108 759	108 759
Summa kassa och bank		108 759	108 759
Summa omsättningstillgångar		1 851 747	1 367 333
SUMMA TILLGÅNGAR		90 123 036	90 357 920

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

69 718 700

69 718 700

Fond för yttre underhåll

2 151 987

1 951 987

Summa bundet eget kapital

71 870 687

71 670 687

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

496 849

697 688

Årets resultat

-426 850

-839

Summa fritt eget kapital

69 999

696 849

Summa eget kapital

71 940 686

72 367 536

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

10 000 000

14 839 200

Summa långfristiga skulder

10 000 000

14 839 200

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

7 444 200

2 778 600

Leverantörsskulder

456 791

80 592

Skatteskulder

25 160

23 824

Övriga skulder

15

0

7 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

256 199

261 160

Summa kortfristiga skulder

8 182 350

3 151 184

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 123 036

90 357 920

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,86%
Om-/tillbyggnad	2,3%
Inventarier	4% - 20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom fastighetsskatt på bostäder som får högst vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostaden men högst 1 429 kr per bostadslägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter garage, ej moms	144 000	143 100
Hysesintäkter p-platser moms	28 728	28 034
Hysesintäkter p-platser, ej moms	41 805	42 239
Årsavgifter bostäder	1 848 852	1 812 624
Hysesbortfall garage, ej moms	-4 800	-900
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-1 995	-1 800
Bränsleavgifter	207 894	259 263
Påminnelseavgift	300	300
Överlåtelseavgift	4 732	0
Pantförskrivningsavgift	1 892	2 275
	2 271 408	2 285 135

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 089	2 736
Övriga fakturerade kostnader	0	1 686
Ersättning från försäkringsbolag	0	6 750
	1 089	11 172

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-131 853	-172 402
Städ	-8 125	-8 125
Serviceavtal	-41 288	-23 706
Reparationer	-183 704	-358 574
Elavgifter för drivkraft och belysning	-50 886	-52 215
Uppvärmning, fjärrvärme	-177 489	-174 468
Vatten	-107 548	-90 669
Sophämtning	-52 621	-53 293
Fastighetsförsäkringar	-21 641	-20 225
Bevakningskostnader	-44 624	-41 746
Fastighetsskatt	-45 728	-22 016
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	-14 241
Planerat UH bostäder	-568 279	0
	-1 433 786	-1 031 680

Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier	-12 440	-4 817
Datorutrustning och programvara	-2 122	-664
Förbrukningsmaterial	-18 646	-8 097
Datakommunikation	-103 514	-84 840
Postbefordran	-190	-266
Revisionsarvoden	-27 975	-15 275
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-72 052	-70 388
Överlåtelseavgift	-4 732	-1 138
Pantförskrivningsavgift	-2 814	0
Konsultarvoden	-8 938	-27 442
Bankkostnader	-2 295	-1 953
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-4 470
Föreningsverksamhet	-493	-23 945
Övriga kostnader	-10 861	-6 844
Telefon	-1 188	-1 188
Förvaltaravtal	-39 885	0
	-308 145	-251 327

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-50 000	-50 000
Övriga arvoden	0	-2 000
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-5 309	-12 144
Totala ersättningar och sociala kostnader	-57 309	-66 144

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkning HSB	1 977	687
	1 977	687

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	-182 600	-222 907
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-186	-68
	-182 786	-222 975

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden för byggnader	81 800 000	81 800 000
Markanläggningar	40 000	40 000
Mark	12 000 000	12 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 840 000	93 840 000
Ingående avskrivningar	-4 892 969	-4 178 026
Årets avskrivningar	-714 942	-714 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 607 911	-4 892 969
Utgående redovisat värde	88 232 089	88 947 031
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	45 800 000	45 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Inga eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 575	136 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 575	136 575
Ingående avskrivningar	-93 019	-82 255
Årets avskrivningar	-4 356	-10 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 375	-93 019
Utgående redovisat värde	39 200	43 556

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	727	722
Avräkningskonto HSB	1 649 664	1 188 553
Redovisningskonto för moms	31 535	0
	1 681 926	1 189 275

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	22 084	21 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 968	47 058
	59 052	68 699

Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	7 444 200	2 778 600
Beräknad skuld som förfaller inom 2-4 år	10 000 000	14 839 200
	17 444 200	17 617 800

7 444 200 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Planenliga amorteringen under året för den totala skulden är 173 600 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 576 200 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	0	-7 008
	0	-7 008

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-180 555	-191 993
Upplupna räntor lån	-20 680	-21 875
Upplupet revisionsarvode	-22 000	-15 400
Upplupen el och fjärrvärme	-30 629	-28 808
Övriga interimsskulder	-2 335	-3 084
	-256 199	-261 160

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2021- 03-09



Anders Lindbergh
Ordförande



Leif Björk



Peter Brange



Patrik Henriksson

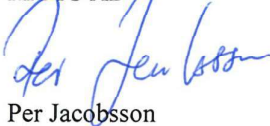


Åsa Hansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-19

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Birgitta Argus-Andersson
Förtoendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rorsmannen 1, org. nr 769616-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rorsmannen 1 för år 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 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utvärderar, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rorsmannen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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.

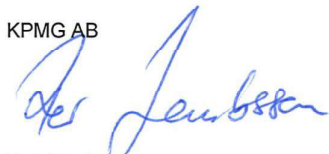
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2021-04-19

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad 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.

Anteckningar

[illegible]

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor