



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Palsternackan
i Helsingborg



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 vardagar mellan klockan 12–14 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 Palsternackan i Helsingborg, 743000-3124 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 110, 112 och 114 samt Koppargatan 4, 6 och 8.

Inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 126 bostadsrättslägenheter (varav en lägenhet fungerar som områdeskontor) med en totalyta på 8 604 kvm, 22 mindre lokaler med en totalyta på 228 kvm, 54 garage och 60 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal cykelgarage samt möjlighet att tillskapa några platser för permobiler. Föreningen har även en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	18 st
2 rum & kök:	54 st
3 rum & kök:	54 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Där har föreningen även tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat byggt cykelförråd (2015), renoverat balkonger (2013), bytt elsystem (2007) samt installerat postboxar (2007).

Notera att föreningen står inför ett stambyte år 2020-2021. Föreningen ersätter inte medlemmar som själva har renoverat sina badrum.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll


Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållplanen är uppdaterad under året.

Följande underhållsåtgärder har gjorts under året:

- asfaltering
- byte kantstenar
- iordningställande av vändplatsen Kristinelundsgatan

För de närmsta tio åren planeras främst stambyte och badrumsrenovering (2020-2021).

I år firade föreningen 50 år och vi kan konstatera att ökade underhållsåtgärder kommer att behövas de kommande åren. En av de mest kostsamma posterna är stamrenovering/stambyte, vilket enligt föreningens långsiktiga underhålls- och budgetplaner är planerat att utföras år 2020-2021. Enligt dagens kostnadskalkyl kan denna åtgärd beräknas uppgå till cirka 54 miljoner kr.

Styrelsen har, som vi redovisat tidigare år, förutsett detta och koncentrerar sig på att dels hålla den fastställda tiden, år 2020-2021, samt framför allt skapa ekonomiskt utrymme och förutsättningar för en bra och fördelaktig finansiering, bland annat genom att succesivt lösa och extra amortera befintliga lån, allt med målsättningen att inte behöva vidta drastiska avgiftshöjningar framledes. 1 september 2018 löstes föreningens sista lån på 1 350 000 kr. Föreningen står nu helt skuldfri inför stambytet. 

Vi vill särskilt framhålla att föreningen inte kommer att ersätta medlemmar som själva har renoverat sina badrum. Vår rekommendation är att avvakta med renovering av badrum till dess att stamrenovering/byte utförs.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 2 904 000 kr, jämfört med 2 572 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 989 000 kr, jämfört med 2 415 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2019 var behållningen 6 942 000 kr.

Föreningen löste sitt sista lån den 1 september 2018 och är nu helt skuldfri.

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2020 med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2019 där 29 röstberättigade medlemmar deltog. Vid stämman inkom även en fullmakt.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sven Andersson, ordförande
Lars Henriksson
Johanna Larsson
Roger Karlsson
Stevo Pjevic
Gunilla Tegengren

Vid årsstämman valdes Marcus Sandberg-Söderstjärna in i styrelsen men avgick i juni 2019.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret.

Revisorer

Revisorer har varit Bo Olsson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Nyhets/Informationsbrev (3 st) och kallelser har delats ut under året. Under det kommande verksamhetsåret kommer vidare information angående stamåtgärderna att lämnas. Likaså kommer vi att kalla till en extrastämma med anledning av föreningens tillfälliga övertagande av underhållsansvaret för badrummen i samband med stambytet och badrumsrenoveringen.

Mål för verksamheten

HSB Brf Palsternackan har som mål att vara det bästa alternativet på bostadsmarknaden med en engagerad, kompetent och tillgänglig styrelse. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 138. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 931	6 725	6 495	6 306
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 904	2 572	1 946	1 698
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 989	2 415	1 932	1 640
Soliditet (%)	92%	84%	79%	64%
Årsavgift (kr/kvm)	772	757	735	714
Drift (kr/kvm)	349	364	367	363
Lån (kr/kvm)	-	156	167	433
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 797	11 801	10 568	8 909

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 8832 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	490 000		3 424 383	7 352 884	2 571 720
Disposition enligt stämmobeslut				2 571 720	-2 571 720
Till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000	
Från fond för yttre underhåll			-325 234	325 234	
Årets resultat					2 903 807
Vid årets slut	490 000		3 339 149	10 009 838	2 903 807

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 903 807	2 571 720
Från fond för yttre underhåll*	325 234	63 979
Till fond för yttre underhåll**	-240 000	-221 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 989 041	2 414 699

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 009 838,00
Årets resultat	<u>2 903 807,21</u>
Balanseras i ny räkning	12 913 645,21

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 931 258	6 724 915
Övriga rörelseintäkter		19 569	6 064
Summa rörelsens intäkter		6 950 827	6 730 979
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 086 459	-3 213 351
Planerat underhåll		-325 234	-63 979
Övriga externa kostnader	3	-324 384	-314 425
Personalkostnader och arvoden	4	-107 007	-105 939
Avskrivningar		-213 608	-417 224
Summa rörelsens kostnader		-4 056 692	-4 114 918
Rörelseresultat		2 894 135	2 616 061
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 672	6 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-50 718
Summa finansiella poster		9 672	-44 341
Resultat efter finansiella poster		2 903 807	2 571 720
Årets resultat		2 903 807	2 571 720

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 872 536	11 086 144
Pågående nyanläggningar		129 057	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 001 593	11 086 144
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 002 093	11 086 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	49 792	1 416 922
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 942 121	3 966 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 202	42 899
Summa kortfristiga fordringar		7 129 115	5 425 894
Summa omsättningstillgångar		7 129 115	5 425 894
SUMMA TILLGÅNGAR		18 131 208	16 512 538

nk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		3 339 149	3 424 384
Summa bundet eget kapital		3 829 149	3 914 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 009 838	7 352 884
Årets resultat		2 903 807	2 571 720
Summa fritt eget kapital		12 913 645	9 924 604
Summa eget kapital		16 742 794	13 838 988
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	1 375 000
Leverantörsskulder		335 333	217 823
Aktuella skatteskulder		17 429	8 679
Fond för inre underhåll	9	402 897	467 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		632 755	604 320
Summa kortfristiga skulder		1 388 414	2 673 550
Summa skulder		1 388 414	2 673 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 131 208	16 512 538

AL

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	1,06%
- Om- och tillbyggnader	5 %

Fordringar

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


Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, 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. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 640 728	6 447 216
Avsättning fond inre underhåll	-	-27 667
Hyror	290 530	305 366
	<u>6 931 258</u>	<u>6 724 915</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	19 569	6 064
	<u>19 569</u>	<u>6 064</u>
Summa	6 950 827	6 730 979

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	156 833	242 323
Uppvärmning	956 352	920 015
Vatten	237 917	289 462
Renhållning	109 028	100 557
Löpande underhåll	255 483	326 431
Fastighetsservice	1 001 150	954 025
Fastighetsförsäkring	116 181	113 329
Kommunikation	54 113	57 484
Förvaltning	-	19 073
Fastighetsavgift/-skatt	199 402	190 652
Summa	3 086 459	3 213 351

Fastighetsavgift och -skatt

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Fastighetsavgift	173 502	168 462
Fastighetsskatt	25 900	22 190
Summa	199 402	190 652

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kreditupplysning	800	1 200
Kontorsmaterial	2 599	428
Förvaltningskostnader	255 800	224 109
Lagsökningskostnader	2 551	1 313
Arvode extern revisor	12 400	12 088
Medlemsavgifter	50 234	75 712
Summa	324 384	314 850

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelse	71 503	69 226
Milersättning	315	204
Föreningsvald revisor	7 060	6 992
Valberedning	9 885	9 792
Sociala kostnader	18 244	19 725
Summa	107 007	105 939

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse, föreningsvald revisor och valberedning med sammanlagt 2 prisbasbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 131 548	20 131 548
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 131 548	20 131 548
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 800 405	-9 383 181
Årets avskrivningar	-213 608	-417 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 014 013	-9 800 405
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående redovisat värde	10 872 535	11 086 143
varav byggnader	10 117 535	10 331 144
varav mark	755 000	755 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 213 608 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Cykelförråd år 2015
- Balkonger år 2013
- Elsystem år 2007
- Postboxar år 2007
- Sophus år 1993
- Badrum år 1992
- Kabel-TV år 1988
- Fönsterbyte år 1985
- Garage år 1988, 1986 och 1977

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	71 000 000	38 000 000	109 000 000
Hyreshus lokaler	1 109 000	1 481 000	2 590 000
Summa	72 109 000	39 481 000	111 590 000

Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Årets anskaffningar	129 057	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	129 057	-

Årets anskaffningar avser projekt stambyte/badrensrenovering.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	49 792	41 922
Lån Swedbank hypotek, lösen av lån förutbetalad 31/8	-	1 375 000
Summa	49 792	1 416 922

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek	3,56 %	2018-09-01	2018-09-01	-	1 375 000
Summa				-	1 375 000

varav kortfristig del

1 375 000

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 983 000	10 983 000
Varav obelånade	-10 983 000	-4 750 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	6 233 000

Not 9 Fond för inre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	467 728	556 634
Årets avsättning		27 667
Uttag under året	-64 832	-116 573
Vid årets slut	402 896	467 728

Underskrifter

Helsingborg, 9-12-2019



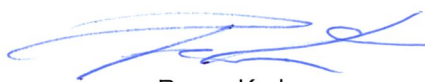
Sven Andersson



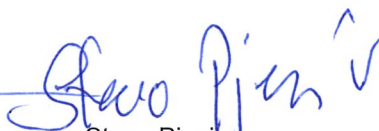
Lars Henriksson



Gunilla Tegengren



Roger Karlsson



Stevo Pjevic



Johanna Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 02/01-2020



Bo Olsson
Av föreningen vald revisor



Alrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Palsternackan i Helsingborg, org.nr. 743000-3124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

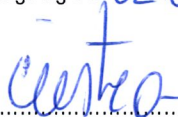
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Helsingborg den 02/01/2020



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



.....
Bo Olsson
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne