

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Adolfsberg

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 Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1969. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Adolfsberg västra 3 & 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Södra Hunnetorpsvägen 78-102.

Föreningen har 248 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 17 077 m² samt ett antal förråd på totalt 133 m².

Föreningen har 106 bilgarage, 4 mc-garage, 131 parkeringsplatser samt 88 cykelförråd.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 32 st
- 2 rum & kök, 107 st
- 3 rum & kök, 108 st
- 4 rum & kök, 1 st

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hem kabel-TV nät.

Lägenheterna är utrustade så att det går att ansluta till bredband för dator (och fibernät via telenor med hastighet 250-100 Mbit/s).

Föreningen kan också erbjuda:

Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.

Motionslokal med diverse motionsredskap som förhoppningsvis tillgodoser medlemmarnas behov.

Föreningen har egna boulebanor och grillplats. Det finns inom området ett antal sittgrupper. Gårdarna mellan husen är väl uppväxta och trevligt möblerade. Föreningen har stora egna grönområden.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar/underhållsåtgärder; (över 1 000 000 kr)

2020 utbyte av balkongdörrar och balkongfönster samt utbyte av hela utebelysningen.

2019 garagetak.

2018 kulvertbyte och asfaltering.

2016-2018 relining.

2014-2017 takbyte.

2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad.

Ad

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Följande besiktningar är utförda:

- HSB NVS Linda Törner utförde fastighetsbesiktning 2021-03-10.
- Styrelsemedlemmar utför fastighetstillsyn löpande.
- Föreningens vicevärd gör daglig tillsyn som direkt rapporteras till styrelsen.
- Strandsmaskin besiktigar löpande tvättmaskiner i samtliga 9 tvättstugor.

Utfört underhåll/investeringar under året:

- Byggt en ny lekplats.
- Installerat fasad/gavelbelysning på samtliga 12 hus.
- installerat automatiska dörröppnare för samtliga 36 entréer.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Byte av resterande fönster.
- Laddningsstolpar.
- Stadsnät.
- Solceller.
- Eventuellt hissar.

Förening har stark och stabil ekonomi anser vi i styrelsen.

Föreningsskuldsättning 2010= 37 963 674 kr.

Föreningsskuldsättning 2021= 14 659 000 kr

-Föreningen har minskat skuldsättningen med 23 304 674 kr under de senaste 11 åren.

Investeringar de senaste 11 åren:

- Nytt tak på samtliga 12 hus ca 15 800 000 kronor.
- Nytt tak på samtliga garage ca 5 000 000 kronor.
- Relining av avloppstammar är gjord i 12 av 12 hus ca 4 000 000 kr.
- Kulvertbyte hus 82-84 86-88,90-92,96-98 ca 6 000 000 kr.
- Asfalteringskostnad är ca 800 000 kr.
- Balkongdörrar och balkongfönster ca 4 000 000 kr
- Utebelysning 1 000 000 kr.
- Ny lekplats 350 000 kr.
- Automatiska dörröppnarna 300 000 kr.

Totala underhållsåtgärder under de senaste åren ca : 37 250 000 kr.

Extra amorteringar ca 23 500 000 kr.

Totala underhållsåtgärder och extra amorteringar uppgår de senaste 11 åren till ca : 61 000 000 kr.

Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. Avgifter och hyror har inte höjts sedan 2009. Styrelsens primära mål är att behålla den positiva trenden trots att föreningen finansierar alla projekt med egna medel. Föreningen föredrar finansiering av dessa och liknande projekt med egna medel (utan att låna några pengar) vilket vi i styrelsen är väldigt stolta över. 2020-04-01 sänktes månadsavgifter med 3% och beslutades även om ytterligare en sänkning med 3 % från och med 2021-01-01 Totalt har styrelsen sänkt månadsavgifter i flera omgångar med 15 procentenheter från 2009 fram till 2021.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 065 394 kr, jämfört med 3 258 390 kr förra året. Intäkterna är lägre då avgifterna har sänkts. Även mer underhåll förekommer under året.

Under året har belysning på fasaderna/gavlarna installerats samt automatiska dörröppnare. Nedlagda kostnader för dessa projekt finns redovisade i balansräkningen under Byggnader och mark.

Avskrivningar sker med 15 år.

AO

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-25.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Annika Winberg, sekreterare

Rolf Plateryd

Glen Johansson

Tommy Andersson

Revisor har varit revisor från Borevision AB, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsens ambitioner är att:

- * lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.
- * vara en god representant utåt och att verka för föreningens och dess medlemmars bästa.
- * arbeta för ett ekonomiskt boende utan att tumma på kvalitén.
- * skapa ett trivsamt boende i föreningen.
- * föreningen ska verka för en kostnadseffektiv verksamhet. Detta ska ske genom aktiv kostnadskontroll, aktiv underhållsplanering, utbildade, kunniga och aktiva styrelseledamöter samt kostnadseffektiv arbetsfördelning.

-5 infoblad delades ut under 2021.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 32 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 289, varav 242 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

AO

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	11 662	12 125	12 244	12 384
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 065	3 258	3 198	3 676
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 341	3 170	3 901	3 920
Soliditet (%)	75 %	72 %	70 %	66 %
Årsavgift (kr/kvm)*	651	665	685	699
Drift (kr/kvm)	348	331	327	320
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	186	170	163	
Lån (kr/kvm)	852	983	1 032	1 064
Räntekänslighet** %	1,3 %	1,5 %	1,5 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 482	14 230	13 570	11 740

*Årsavgift vid årets slut

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 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 225 200		11 351 091	31 311 010	3 258 390
Disposition enligt stämmobeslut				3 258 390	-3 258 390
Till fond för yttre underhåll			965 000	-965 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 240 697	1 240 697	
Årets resultat					2 065 394
Vid årets slut	1 225 200		11 075 394	34 845 097	2 065 394

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	34 845 097,00
Årets resultat	2 065 394,13
Balanseras i ny räkning	36 910 491,13

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AO

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		11 662 207	12 124 634
Övriga rörelseintäkter		375 130	380 395
Summa rörelsens intäkter		12 037 337	12 505 029
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 987 909	-5 701 926
Planerat underhåll		-1 240 697	-846 968
Övriga externa kostnader	3	-520 993	-548 087
Personalkostnader och arvoden	4	-571 784	-537 183
Avskrivningar		-1 540 607	-1 466 596
Summa rörelsens kostnader		-9 861 990	-9 100 760
Rörelseresultat		2 175 347	3 404 269
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 196	1 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 149	-147 168
Summa finansiella poster		-109 953	-145 879
Resultat efter finansiella poster		2 065 394	3 258 390
Årets resultat		2 065 394	3 258 390

AO

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	61 036 435	61 600 812
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 833	43 613
Summa materiella anläggningstillgångar		61 101 268	61 644 425
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		61 101 768	61 644 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 649	-
Övriga fordringar		17 510	16 080
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 041 438	3 871 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 363	80 032
Summa kortfristiga fordringar		4 161 960	3 967 731
<i>Kassa och bank</i>	8	8 787	15 664
Summa omsättningstillgångar		4 170 747	3 983 395
SUMMA TILLGÅNGAR		65 272 515	65 628 320

Ac

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 075 394	11 351 091
Summa bundet eget kapital		12 300 594	12 576 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		34 845 097	31 311 010
Årets resultat		2 065 394	3 258 390
Summa fritt eget kapital		36 910 491	34 569 400
Summa eget kapital		49 211 085	47 145 691
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 690 000	7 199 000
Summa långfristiga skulder		9 690 000	7 199 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 969 000	9 718 794
Leverantörsskulder		292 856	463 155
Aktuella skatteskulder		34 455	31 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 075 119	1 070 551
Summa kortfristiga skulder		6 371 430	11 283 629
Summa skulder		16 061 430	18 482 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 272 515	65 628 320

AD

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprinciper används:

- Byggnader	1,7 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 7 181 374 kr.

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.

AO

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	11 124 077	11 590 004
Hyror	538 130	534 630
	11 662 207	12 124 634
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	97 443	102 811
Övriga intäkter	277 687	277 584
	375 130	380 395
Summa	12 037 337	12 505 029

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	2 443 619	2 337 227
Vatten	762 256	595 487
Renhållning	336 979	272 657
Löpande underhåll	545 998	635 387
Fastighetsservice	1 133 147	1 111 081
Fastighetsförsäkring	240 759	236 254
Kommunikation	128 500	124 622
Fastighetsavgift/-skatt	396 651	389 211
Summa	5 987 909	5 701 926

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning		2 400
Kontorsmaterial	2 614	18 496
Förvaltningskostnader	340 304	350 860
Lagsökningskostnader	2 325	1 023
Juristkostnader	23 889	18 382
Arvode extern revisor	49 875	188
Medlemsavgifter	101 986	156 738
Summa	520 993	548 087

AD

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön	41 600	41 600
Styrelse	410 097	383 973
Valberedning	6 000	4 000
Sociala kostnader	114 087	107 610
Summa	571 784	537 183

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 6 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Ett inkomstbasbelopp är för år 2021, 68 200 kr. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 800 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 958 337	84 944 180
Årets investeringar, fasad-gavelbelysning, automatiska dörröppnare	951 086	5 014 157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	90 909 423	89 958 337
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 723 525	-28 271 467
Årets avskrivningar	-1 515 463	-1 452 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 238 988	-29 723 525
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	61 036 435	61 600 812
varav byggnader	59 670 435	60 234 812
varav mark	1 366 000	1 366 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	125 000 000	46 000 000	171 000 000
Hyreshus lokaler	1 478 000	2 004 000	3 482 000
Summa	126 478 000	48 004 000	174 482 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	413 218	413 218
Årets anskaffningar: motionsredskap och dator	46 362	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-207 050	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 530	413 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-369 605	-355 067
Årets avskrivningar	-25 143	-14 538
Årets försäljningar/utrangeringar	207 051	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 697	-369 605
Utgående redovisat värde	64 833	43 613

At

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	3 846	1 418
Swedbank	4 941	14 246
Summa	8 787	15 664

Handkassa, 3 400 kr är överfört till avräkningskonto 2021-09-10.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	0,50 %	2021-09-30	2021-09-30	1 120 000	1 200 000
Stadshypotek	0,95 %	2020-09-07	2020-09-07	-	604 794
Stadshypotek	0,90 %	2026-06-01	2026-06-01	3 390 000	3 590 000
Stadshypotek	0,50 %	2026-09-01	2026-09-01	3 775 000	3 850 000
Stadshypotek	0,71 %	2025-09-30	2025-09-30	2 925 000	4 000 000
Stadshypotek	1,18 %	2022-04-30	2022-04-30	3 449 000	3 673 000
Summa				14 659 000	16 917 794
varav kortfristig del				4 969 000	9 718 794
varav långfristig del				9 690 000	7 199 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år med nuvarande amortering enligt plan är ca 11,2 Mkr.

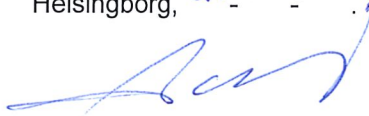
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 000	49 371 300
Varav i eget förvar	-19 178 000	-19 178 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 193 000	30 193 300

AD

Underskrifter

Helsingborg, 2021-10-28



Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Annika Winberg



Rolf Plateryd



Glen Johansson



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 01 - 11 - 2021


Afrodita Cristea

Av föreningen vald revisor


Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, org.nr. 743000-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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. Risker 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.

40

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 Adolfsberg i Helsingborg för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

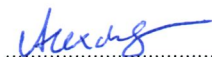
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 1 / 11 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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

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.

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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne