

# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

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 ansvar 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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förening 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](http://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 2019-09-01 - 2020-08-31.

## 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 m<sup>2</sup> samt ett antal förråd på totalt 133 m<sup>2</sup>.

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. *AC*

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Följande besiktningar är utförda:

- HSB NVS Linda Törner utförde fastighetsbesiktning 2020-03-23.
- Styrelsemedlemmar fastighetstillsyn löpande.
- Föreningens vicevärd daglig tillsyn som direkt rapporteras till styrelsen.
- Strandsmaskin tvättutrustning.

Utfört underhåll under året:

- Utbyte av balkongdörrar och balkongfönster i samtliga 2 och 3 rumslägenheter.
- OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).
- Utbyte av hela utebelysningen.
- Underhåll sockel källarhus 90.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Byte av resterande fönster
- Automatiska dörröppnare
- Gavelbelysning
- Solceller
- Lekplatsen

Förening har stark och stabil ekonomi anser vi i styrelsen

Föreningsskuldsättning 2010= **37 963 674 kr**

Föreningsskuldsättning 2020= **16 917 794 kr**

- Föreningen har minskat skuldsättningen med **ca 21 045 000 kr** under de senaste 10 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 **800 000 kr**

- Totala underhållsåtgärder : **36 400 000 kr** < än en miljon
- Totalt investeringar ink. Extra amorteringar **57 000 000 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 3 258 390 kr, jämfört med 3 197 851 kr förra året.

Under året har balkongdörrar och balkongfönster avslutats samt utbyte av ytterbelysning. Nedlagda kostnader för dessa projekt finns redovisade i balansräkningen under Byggnader och mark. Avskrivningar sker med 30 år respektive 20 år.

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27.

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.

## **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

### ***Medlemsinformation***

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 24 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 288, varav 242 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. *kl*

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	12 125	12 244	12 384	12 842
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 258	3 198	3 676	2 930
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 170	3 901	3 920	2 909
Soliditet (%)	72 %	70 %	66 %	69 %
Årsavgift (kr/kvm)*	665	685	699	720
Drift (kr/kvm)	331	327	320	359
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	170	163		
Lån (kr/kvm)	983	1 032	1 064	873
Räntekänslighet** %	1,5 %	1,5 %		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 230	13 570	11 740	11 362

\*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		11 263 059	28 201 191	3 197 851
Disposition enligt stämmobeslut				3 197 851	-3 197 851
Till fond för yttre underhåll			935 000	-935 000	
Från fond för yttre underhåll			-846 968	846 968	
Årets resultat					3 258 390
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 225 200</b>		<b>11 351 091</b>	<b>31 311 010</b>	<b>3 258 390</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	31 311 010,00
Årets resultat	3 258 390,31
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>34 569 400,31</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	12 124 634	12 244 419
Övriga rörelseintäkter		380 395	390 193
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 505 029</b>	<b>12 634 612</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-5 701 926	-5 581 209
Planerat underhåll		-846 968	-1 403 366
Övriga externa kostnader	3	-548 087	-519 227
Personalkostnader och arvoden	4	-537 183	-486 228
Avskrivningar		-1 466 596	-1 286 100
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 100 760</b>	<b>-9 276 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 404 269</b>	<b>3 358 482</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 289	1 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 168	-162 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 879</b>	<b>-160 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 258 390</b>	<b>3 197 851</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 258 390</b>	<b>3 197 851</b>

*AL*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	61 600 812	58 038 713
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 613	58 151
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 644 425</b>	<b>58 096 864</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 644 925</b>	<b>58 097 364</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-	38 150
Övriga fordringar		16 080	1 756
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 871 619	4 641 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 032	78 890
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 967 731</b>	<b>4 760 024</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	15 664	21 035
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 983 395</b>	<b>4 781 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 628 320</b>	<b>62 878 423</b>

K



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 351 091	11 263 059
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 576 291</b>	<b>12 488 259</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		31 311 010	28 201 191
Årets resultat		3 258 390	3 197 851
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>34 569 400</b>	<b>31 399 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 145 691</b>	<b>43 887 301</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 199 000	3 673 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 199 000</b>	<b>3 673 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 718 794	13 944 794
Leverantörsskulder		463 155	186 340
Aktuella skatteskulder		31 129	18 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 070 551	1 168 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 283 629</b>	<b>15 318 122</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 482 629</b>	<b>18 991 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 628 320</b>	<b>62 878 423</b>

## 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	1,6 %
- 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. *ML*

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	11 590 004	11 703 276
Hyror	534 630	541 143
	12 124 634	12 244 419
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	102 811	90 243
Övriga intäkter	277 584	299 950
	380 395	390 193
<b>Summa</b>	<b>12 505 029</b>	<b>12 634 612</b>

### Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ei	405 869	378 854
Uppvärmning	1 931 358	1 931 490
Vatten	595 487	501 709
Renhållning	272 657	244 146
Löpande underhåll	635 387	678 020
Fastighetservice	1 111 081	1 123 710
Fastighetsförsäkring	236 254	226 356
Kommunikation	124 622	120 608
Fastighetsavgift/-skatt	389 211	376 316
<b>Summa</b>	<b>5 701 926</b>	<b>5 581 209</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	2 400	3 440
Kontorsmaterial	18 496	1 183
Förvaltningskostnader	350 860	379 637
Lagsökningskostnader	1 023	968
Juristkostnader	18 382	2 624
Arvode extern revisor	188	24 000
Medlemsavgifter	156 738	107 375
<b>Summa</b>	<b>548 087</b>	<b>519 227</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	41 600	41 600
Styrelse	383 973	336 375
Valberedning	4 000	4 500
Sociala kostnader	107 610	103 753
<b>Summa</b>	<b>537 183</b>	<b>486 228</b>

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 6 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Ett inkomstbasbelopp är för år 2020, 66 800 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

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 944 180	75 687 369
Årets investeringar, Balkongdörrar, fönster o belysning	5 014 157	10 194 363
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-937 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 958 337	84 944 180
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 271 467	-27 937 456
Årets avskrivningar	-1 452 058	-1 271 562
Årets återföring avskrivningar	-	937 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 723 525	-28 271 467
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 600 812</b>	<b>58 038 713</b>
varav byggnader	60 234 812	56 672 713
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
<b>Summa</b>	<b>126 478 000</b>	<b>48 004 000</b>	<b>174 482 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	413 218	340 529
Årets anskaffningar: motionsredskap och stolar		72 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 218	413 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-355 067	-340 529
Årets avskrivningar	-14 538	-14 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 605	-355 067
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 613</b>	<b>58 151</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 418	2 061
Swedbank	14 246	18 974
<b>Summa</b>	<b>15 664</b>	<b>21 035</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	0,95 %	2020-10-05	2020-10-05	1 200 000	1 280 000
Stadshypotek	0,95 %	2020-09-07	2020-09-07	604 794	700 794
Stadshypotek	0,66 %	2021-06-01	2021-06-01	3 590 000	3 790 000
Stadshypotek	0,50 %	2021-09-01	2021-09-01	3 850 000	3 950 000
Stadshypotek	0,66 %	2020-10-02	2020-10-02	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,18 %	2022-04-30	2022-04-30	3 673 000	3 897 000
<b>Summa</b>				<b>16 917 794</b>	<b>17 617 794</b>
varav kortfristig del				9 718 794	13 944 794
varav långfristig del				7 199 000	3 673 000

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 13,4 Mkr.


### Ställda säkerheter till kreditinstitut

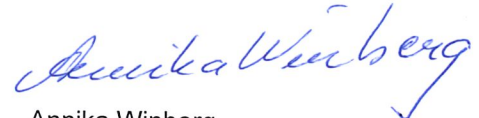
	2020-08-31	2019-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-19 178 000	-19 178 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>30 193 300</b>	<b>30 193 300</b>

## Underskrifter

Helsingborg, <sup>2020-10-15</sup>  
- - -

  
Fadil Fazlic

  
Nermin Hadzic


  
Annika Winberg

  
Rolf Plateryd

  
Glen Johansson

  
Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>20/10-20</sup>

  
**Alexandra Ong**  
Av föreningen vald revisor

  
**Afrodita Cristea**  
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 01/09/2019 - 31/08/2020.

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, 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 2010-2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong  
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