



Styrelsen för HSB Brf Lästen i Knislinge

Org.nr: 738200-2041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Låsten i Knislinge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Östra Göinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1967 på fastigheten Skomakaren 16 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Föreningsgatan 10 A-D i Knislinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	21	1 575
5	3	324
	24	1 899
Lokaler, hyresrätt	1	0
Garage	16	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-24, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Henric Olsson	ordförande, vald till stämman 2020
Bo Lätt	vice ordförande, vald till stämman 2021
Birthe Nilsson	sekreterare, vald till stämman 2020
Nils-Otto Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Britt-Marie Wiklund	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Mattias Camitz	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Johan Törnquist samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Britt-Marie Viklund.

Under året har Bo Lätt varit av föreningen anställd som vicevärd och vaktmästare, Suada Velic trädgårdsskötsel och Carita Hansson lokalvård.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Östra Göinge kommun	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 januari 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Uppdaterat lekplatsen, bytt dörrar till källarförråden, nyläggning av golv i tvättstuga.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:
2018 Utbyggnad miljöhus. Utbyte av låssystem. Asfaltering av vissa ytor.
2017 Bytt belysning i källare, trapphus, tvättstuga och övriga gemensamma utrymmen. Bytt två stycken dagvattenbrunnar samt ledning mellan dessa.
2015 Ombyggnad lekplats.
2013 Isolerat vind och utbyte av ventilation.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
2020 Relining avloppsstammar, omfogning fasad östra sidan samt gavlar, målning korridor källare.

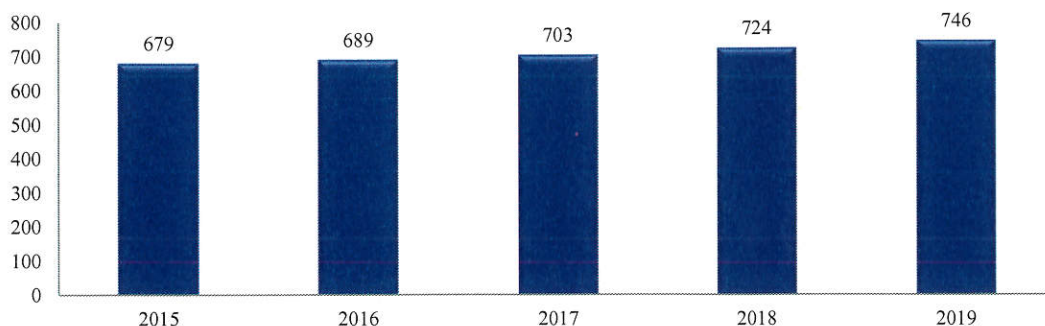
Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Redy
M

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2020-01-01, för framtida investerings- och underhållsbehov.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 305 724 kr. Under året har föreningen amorterat 105 552 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 409	1 369	1 327	1 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	174	198	328
Eget kapital, tkr	1 438	1 330	1 156	958
Taxeringsvärde, tkr	7 708	4 681	4 681	4 681
-varav byggnad, tkr	6 133	3 894	3 894	3 894
Soliditet	44%	42%	35%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	746	724	703	689
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	688	743	836	898
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	15	13	19	27
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	30%	34%	36%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	40	34	47	41
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	101	0	3
Avskrivning/m ² byggnadsyta	54	54	54	69

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lästen i Knislinge

Org nr 738200-2041

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 800	0	678 799	397 238	174 206	1 330 043
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				174 206	-174 206	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			76 000	-76 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					108 350	108 350
Belopp vid årets utgång	79 800	0	754 799	495 444	108 350	1 438 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	571 444
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-76 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	108 350
Summa till stämmans förfogande	603 794

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	603 794

Nick



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Låsten i Knislinge

Org nr 738200-2041

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 408 560	1 368 589
Övriga rörelseintäkter		15 478	8 235
Summa rörelseintäkter		1 424 038	1 376 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-865 454	-655 579
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 355	-50 766
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-191 102
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-238 351	-180 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 246	-102 246
Summa rörelsekostnader		-1 291 406	-1 180 654
Rörelseresultat		132 633	196 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 244	4 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 527	-26 010
Summa finansiella poster		-24 283	-21 964
Årets resultat		108 350	174 206

Tilläggsupplysning

Årets resultat	108 350	174 206
Reservering till fond för yttre underhåll	-76 000	-64 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	191 102
Överföring till balanserat resultat	32 350	301 308

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	1 215 976	1 318 222
	<u>1 215 976</u>	<u>1 318 222</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

1 216 476	1 318 722
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

4 772	0
-------	---

Kundfordringar

0	84 361
---	--------

Avräkningskonto HSB

45 442	39 187
--------	--------

Aktuell skattefordran

0	3 263
---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

4 586	121 634
-------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	8 941	97
	<u>63 741</u>	<u>248 542</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	1 400 000	1 051 383
	<u>1 400 000</u>	<u>1 051 383</u>

Summa kortfristiga placeringar

Bank

Not 12	608 387	571 335
	<u>608 387</u>	<u>571 335</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 072 128	1 871 260
------------------	------------------

Summa tillgångar

3 288 604	3 189 982
------------------	------------------

*W
PSS*

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 800	79 800
Fond för yttre underhåll	754 799	678 799
Summa bundet eget kapital	834 599	758 599

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	495 444	397 238
Årets resultat	108 350	174 206
Summa fritt eget kapital	603 793	571 444

Summa eget kapital

Not 13	1 438 393	1 330 043
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	713 530	1 305 724
Summa långfristiga skulder		713 530	1 305 724

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		592 194	105 552
Medlemmarnas inre fond	Not 15	219 244	212 994
Leverantörsskulder		170 345	33 695
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 161	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 163	9 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	141 575	192 580
Summa kortfristiga skulder		1 136 681	554 215

Summa skulder

1 850 211	1 859 939
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

3 288 604	3 189 982
------------------	------------------

Eventualförpliktelser

Not 19	2 235	842
--------	-------	-----

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 108 350 174 206

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 102 246 102 246
Kassaflöde från löpande verksamhet 210 596 276 452
(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 191 056 -81 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 95 824 -91 541
Kassaflöde från löpande verksamhet 497 476 103 447

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter 0 0
Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -105 552 -176 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -105 552 -176 020

Årets kassaflöde 391 924 -72 573

Likvida medel vid årets början 1 661 905 1 734 477

Likvida medel vid årets slut 2 053 829 1 661 904

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Låsten i Knislinge

Org nr 738200-2041

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7%-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 784 tkr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Låsten i Knislinge

Org nr 738200-2041

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 416 012	1 374 816
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 558	45 126
	Hysesintäkt övrigt	450	0
	Avsatt till inre fond	-53 401	-53 401
	Övriga intäkter i verksamheten	150	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 791	2 048
		1 408 560	1 368 589
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-247 780	-40 052
	El	-31 587	-27 761
	Uppvärmning	-263 605	-242 463
	Vatten	-98 827	-133 379
	Renhållning	-42 268	-41 235
	TV, bredband, iptelefoni	-23 368	-20 053
	Förvaltningskostnader	-102 126	-104 167
	Försäkringar	-17 028	-20 503
	Fastighetsskatt	-24 055	-14 792
	Övriga driftskostnader	-14 811	-11 175
		-865 454	-655 579
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-13 763	-9 532
	Övriga förvaltningskostnader	-4 517	-1 026
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 698	-1 919
	Föreningsverksamhet	-26 850	-5 346
	Kontorsutrustning och -material	-2 896	-2 577
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-665	-3 067
	Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	-21 463	-289
	Förbrukningsinventarier	-488	-16 504
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
	Stämma och styrelse	-1 814	-2 307
		-85 355	-50 766
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-4 532
	Underhåll övrigt	0	-186 570
		0	-191 102
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-23 400	-16 000
	Löner för anställda	-86 693	-79 124
	Övriga arvoden	-80 287	-43 661
	Övriga personalkostnader	-805	-9 646
	Sociala avgifter	-47 166	-32 530
		-238 351	-180 961
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-102 246	-102 246
		-102 246	-102 246

w
P24

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2046

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 887 659	3 887 659
Ingående anskaffningsvärde mark	23 100	23 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 910 759	3 910 759

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 592 537	-2 490 291
Årets avskrivningar byggnader	-102 246	-102 246
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 694 783	-2 592 537

Utgående bokfört värde

1 215 976 **1 318 222**

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

1 192 876 1 295 122
23 100 23 100

Fastighetsbeteckning: Skomakaren 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	6 000 000	1 575 000	7 575 000	4 574 000
Lokaler		133 000	0	133 000	107 000
		6 133 000	1 575 000	7 708 000	4 681 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Upplupna ränteintäkter	741	97
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 200	0
	8 941	97

Not 11	Kortfristiga placeringar
--------	--------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-23	900 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-20	500 000	0
Placering HSB 3 mån			0	1 051 383
			1 400 000	1 051 383

Not 12	Bank
--------	------

Sparbanken Skåne transaktionskonto	608 387	561 867
Sparbanken Skåne	0	9 468
	608 387	571 335

Handwritten signature

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 800	0	678 799	397 238	174 206
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	174 206	-174 206
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			76 000	-76 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					108 350
Belopp vid årets utgång	79 800	0	754 799	495 444	108 350

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,17%	2020-12-30	389 892	22 000
Swedbank Hypotek AB		1,74%	2021-11-25	116 582	24 552
Swedbank Hypotek AB		2,09%	2020-02-25	143 750	25 000
Swedbank Hypotek AB		1,70%	2021-04-23	217 500	10 000
Swedbank Hypotek AB		1,89%	2022-12-22	438 000	24 000
				1 305 724	105 552

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	713 530
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	422 208
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	777 964
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 129 000	2 129 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 129 000	2 129 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	212 994	217 955
Avsättning	53 401	53 401
Uttag	-47 151	-58 362
	219 244	212 994

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 161	0
	6 161	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	4 104	9 394
Arbetsgivaravgifter	3 059	0
	7 163	9 394

*M
Pella*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Låsten i Knislinge

Org nr 738200-2041

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	0	22 184
Upplupna sociala avgifter	6 755	12 888
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 232	53 475
Upplupna räntekostnader	7 291	2 442
Upplupen revision	9 100	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 197	92 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	218
	<u>141 575</u>	<u>192 580</u>

Not 19 Eventualförpliktelser

Fastigo	2 235	842
---------	-------	-----

Knislinge 28/4 2020


Birthe Nilsson

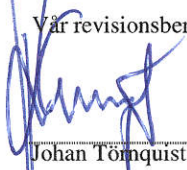

Bo Lätt


Henric Olsson


Mattias Camitz


Nils-Otto Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-18


Johan Törnquist
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Låsten i Knislinge, org.nr. 738200-2041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Låsten i Knislinge för räkenskapsåret 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 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Låsten i Knislinge för räkenskapsåret 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 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.

Kristianstad den 18 / 5 2020



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



Johan Törnquist
Av föreningen vald revisor