ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Päronet i Lund 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 Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1981 på fastigheten Päronet 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Mellanvångsvägen 5-29 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
2	29	2 203
3	46	4 278
4	31	3 360
	106	**9 841**

Garage 108

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-24, varvid 59 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Hellman	ordförande	vald till årsstämman 2021
Cecilia Wånge	vice ordförande	vald till årsstämman 2021
Moa Dahlman Truesdale	sekreterare	vald till årsstämman 2020
Erik Esaiasson	vice sekreterare	vald till årsstämman 2020
Tao Ge	styrelseledamot	vald till årsstämman 2020
Paul Nilsson	styrelseledamot	vald till årsstämman 2021
Solbritt Hurtig	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Larsson med Per Hagberg som revisorssuppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av fem medlemmar. Instruktion för valberedningen har upprättats. Valberedningens sammankallande har varit Ivan Sigfrid.

Anställda:	Bengt Ståhl	vicevärd
	Per Hellman	ekonomihantering

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	**Avtalstyp**
Kraftringen AB	elavtal
Kraftringen AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem AB	kabel-TV
Telenor (f d Bredbandsbolaget)	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Kone AB	hissar
Dalby fastighetsservice	städning i gemensamma utrymmen
Björkmans	entrémattor i höghusentréer
Nomor	skadedjursbekämpning
Trygg Hansa	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 genomfördes 2019-12-08 av ordförande och vicevärd tillsammans med föreningsvald revisor och revisorssuppleant. Fastigheten befanns utifrån sin ålder vara i gott skick.

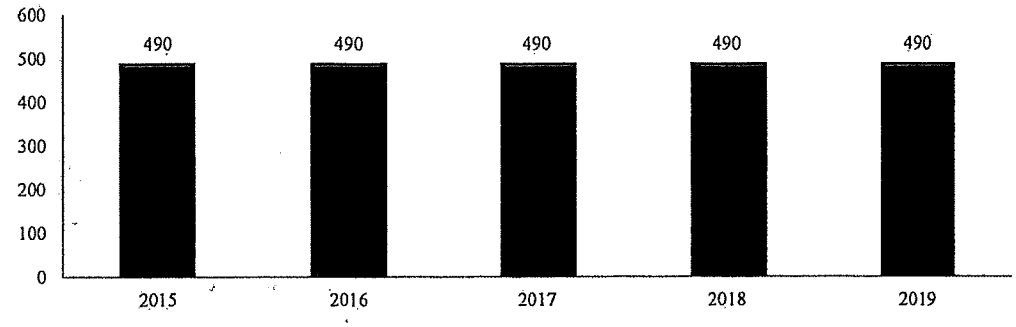
Underhåll under året
Besiktning av samtliga fönsterbågar i föreningens hus samt byte av ett stort antal defekta bågar.
Underhåll av värmesystem och radiatorers funktion med byte av bl a termostatventiler i samtliga bostäder.
Renovering av duschar och relaxavdelning vid gemensam bastu.
Nya papperskorgar med lock har satts ut på föreningens område.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utbyte av ett antal fläktmotorer samt ny energideklaration har gjorts med utgångspunkt för 2019.
Stängsel längs Körsbärsvägen har förnyats. Uppdatering av plan och åtgärder för trädgård genomförd.

Föreningens gemensamma vårddag genomfördes den 11 maj 2019.

Framtida underhåll
Genomförande av prioriterade underhållsinsatser i enlightet med av HSB Skåne uppdaterad underhålls- och investeringsplan. Statusbesiktning av tegelfasader och rostangripna armeringsjärn.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 490 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett underskott och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10% fr o m 2020-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadslägenhetsyta.



Utöver den linjära avskrivningen har föreningen gjort ett antal extraamorteringar. Extraamorteringar är, under rådande ränteläge, ett bättre sätt att "spara" för framtida underhållsåtgärder, än att fondera på bank.

Extra amorteringar uppgår till:
År 2018 en miljon kronor
År 2019 en miljon kronor

Övriga väsentliga händelser
Diskussion har ägt rum med HSB Skåne om innehåll i avtal om teknisk förvaltning.
Lunds kommuns användning av två bostadsrättslägenheter som förskola har upphört. Lägenheterna skall byggas om till hyreslägenheter. Lunds kommun har ägt de specialanpassade lokalerna sedan de uppfördes 1981.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	142
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	142

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 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	5 314	5 318	5 326	5 331
Resultat efter finansiella poster, tkr	-426	1 143	-549	863
Eget kapital, tkr	8 067	8 494	7 351	7 900
Taxeringsvärde, tkr	163 872	154 323	154 323	154 323
-varav byggnad, tkr	91 352	87 359	87 359	87 359
Soliditet	25%	25%	22%	22%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	490	490	490	490
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	2 305	2 465	2 614	2 661
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	16%	17%	17%

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingå	1 919 600	0	3 069 713	2 361 865	1 142 616	8 493 794
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Balanseras i ny räkning				1 142 616	-1 142 616	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			775 000	-775 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-927 278	927 278		0
Årets resultat					-426 811	-426 811
Belopp vid årets utgång	1 919 600	0	2 917 435	3 656 760	-426 811	8 066 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 504 482
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-775 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	927 278
Årets resultat	-426 811
Summa till stämmans förfogande	**3 229 949**

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 314 372	5 317 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 284	4 095
Summa rörelseintäkter		**5 406 656**	**5 322 058**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 394 462	-3 018 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 834	-91 040
Personalkostnader och arvode	Not 6	-508 137	-269 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-410 925	-410 925
Summa rörelsekostnader		**-5 507 358**	**-3 790 247**
Rörelseresultat		**-100 702**	**1 531 811**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 817	10 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 926	-399 445
Summa finansiella poster		**-326 109**	**-389 194**
Resultat efter finansiella poster		**-426 811**	**1 142 616**
Årets resultat		**-426 811**	**1 142 616**

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 967 000	30 377 925
Summa materiella anläggningstillgångar		29 967 000	30 377 925
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**29 967 500**	**30 378 425**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	5 273
Övriga fordringar	Not 10	20 787	1 788 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	216 144	172 918
Summa kortfristiga fordringar		236 931	1 966 821
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 12	1 886 444	1 598 893
Summa kassa och bank		1 886 444	1 598 893
Summa omsättningstillgångar		**2 123 375**	**3 565 714**
Summa tillgångar		**32 090 875**	**33 944 139**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 919 600	1 919 600
Fond för yttre underhåll		2 917 435	3 069 713
Summa bundet eget kapital		4 837 035	4 989 313
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 656 760	2 361 865
Årets resultat		-426 811	1 142 616
Summa fritt eget kapital		3 229 949	3 504 482
Summa eget kapital		**8 066 984**	**8 493 795**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 711 274	23 783 674
Summa långfristiga skulder		13 711 274	23 783 674
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 967 400	467 400
Leverantörsskulder		654 521	317 697
Skatteskulder		8 434	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	187 439	214 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	494 822	667 394
Summa kortfristiga skulder		10 312 616	1 666 670
Summa skulder		**24 023 890**	**25 450 344**
Summa eget kapital och skulder		**32 090 875**	**33 944 139**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-426 811	1 142 616
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	410 925	410 925
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-15 886	1 553 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 821	2 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	145 946	130 346
Kassaflöde från löpande verksamhet	**79 239**	**1 686 193**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 572 400	-1 467 400
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 572 400**	**-1 467 400**
Årets kassaflöde	**-1 493 161**	**218 793**
Likvida medel vid årets början	**3 379 604**	**3 160 811**
Likvida medel vid årets slut	**1 886 444**	**3 379 604**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 817 052	4 817 052
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-60	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	492 264	492 264
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 116	8 647
		5 314 372	**5 317 963**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	92 284	4 095
		92 284	**4 095**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-684 043	-226 950
	El	-171 617	-149 521
	Uppvärmning	-852 782	-872 735
	Vatten	-216 692	-194 571
	Renhållning	-190 924	-172 665
	TV, bredband, iptelefoni	-234 195	-228 577
	Obligatoriska besiktningar	-14 750	0
	Förvaltningskostnader	-756 399	-658 054
	Försäkringar	-132 000	-131 998
	Fastighetsskatt	-213 782	-204 952
	Periodiskt underhåll	-927 278	-178 886
		-4 394 462	**-3 018 908**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 037	-9 276
	Förvaltningskostnader	-42 484	-30 027
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 434	-9 100
	Föreningsverksamhet	-1 500	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 273	-1 466
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 595	-646
	Konsulter	-60 451	-45
	Medlemsavgifter HSB	-32 800	-32 800
	Stämma och styrelse	-11 563	-7 680
	Arrende, hyra, leasing	-3 697	0
		-193 834	**-91 040**

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-64 700	-78 000
	Vicevärdsarvode	-295 259	-109 213
	Övriga arvoden	-35 431	-23 279
	Övriga personalkostnader	0	-156
	Revisionsarvode	-4 000	-3 500
	Sociala avgifter	-108 748	-55 226
		-508 137	**-269 375**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-410 925	-410 925
		-410 925	**-410 925**

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 715 600	36 715 600
Ingående anskaffningsvärde mark	2 435 000	2 435 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 150 600**	**39 150 600**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 772 675	-8 361 750
Årets avskrivningar byggnader	-410 925	-410 925
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 183 600**	**-8 772 675**
Utgående bokfört värde	**29 967 000**	**30 377 925**
Bokförda värden byggnader	27 532 000	27 942 925
Bokförda värden mark	2 435 000	2 435 000

Fastighetsbeteckning:
Päronet 12

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1981	89 000 000	68 000 000	157 000 000	148 000 000
Lokaler		2 352 000	4 430 000	6 782 000	6 323 000
		91 352 000	**72 430 000**	**163 782 000**	**154 323 000**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	0	1 780 711
Skattekonto	20 787	7 523
Övrig skattefordran	0	396
	20 787	**1 788 630**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	140 567	132 000
Förutbetald kabel-TV och bredband	40 925	40 918
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 652	0
	216 144	**172 918**

Not 12 Kassa och bank

Sparbanen Skåne	103 915	1 598 893
SBAB	832 528	
SEB	950 000	
	1 886 443	**1 598 893**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar		1,59%	2022-03-28	2 914 362	67 400
SEB Bolånebetalning		1,38%	2021-03-28	3 369 312	0
SEB Bolånebetalningar		0,85%	2020-03-28	2 995 000	505 000
SEB Bolånebetalningar		1,51%	2023-03-28	4 400 000	0
SEB Bolånebetalningar		1,35%	2020-03-28	5 400 000	0
SEB Bolånebetalningar		1,22%	2024-03-28	3 600 000	0
SEB Bolånebetalningar				**22 678 674**	**572 400**

	13 711 274
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	
	572 400
Amortering nästa år	**8 395 000**
Lån som förfaller (konverteras) nästa år, exkl beräknad amortering	**8 967 400**
Summa skulder som redovisas som kortfristiga	
	1,32%
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2 289 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	19 816 674
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	36 531 000	36 531 000
varav i eget förvar	36 531 000	36 531 000
Summa ställda säkerheter		

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	9 308	1 612
Arbetsgivaravgifter	9 007	0
Medlemmars inre fond	169 124	212 567
	187 439	**214 179**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	1 689
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	146 589
Upplupna räntekostnader	2 908	3 283
Upplupen revision	9 800	9 288
Förutbetalda årsavgifter och hyror	482 114	417 045
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	89 500
	494 822	**667 394**

Lund 11/5 2020
Ort, datum

Per Hellman

Cecilia Wånge

Moa Dahlman Truesdale

Erik Esaiasson

Tao Ge

Paul Nilsson

Solbritt Hurtig

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/5 2020

Bertil Larsson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Päronet i Lund, org.nr. 716406-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Lund 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. 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 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 Päronet i Lund 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 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 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.

Lund den 12/5 2020

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Larsson
Av föreningen vald revisor

HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.