



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Typen i Lund

Org nr 745000-2261 *22*



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Typen 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 1944 på fastigheten Typen 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Äldermansgatan 3 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	641
2	12	639
	30	1 280

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-16, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lennart Blomgren	ordförande
Sofia Granborn	sekreterare
Henrik Carlsson	styrelseledamot
Johan Bladh	styrelseledamot
Vera Holmlund	styrelseledamot
Solbritt Hurtig	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Louise Malmberg med revisorssuppleant Leo Barring, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring

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 i juli 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

Utförda renoveringar

År 2018 Målat entrétak samt ny belysning i entré

År 2017 Nya entréportar, automatiska dörröppnare och nya kodboxar

År 2015 Rensning av skorstenar och relining av avloppsstammar

År 2013 Anläggning markplattor, plantering av träd, helmålning av källare samt gym inrett.

Framtida underhåll

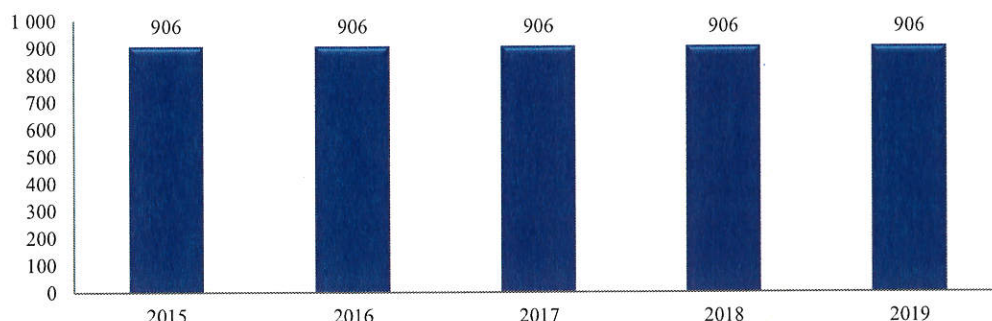
År 2020 Rensning dagvattenledningar

År 2020 Ventilationskontroll OVK

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 906 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade. 



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 383 280 kr. Under året har föreningen amorterat 60 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	48

Under året har, baserat på kontraktsdatum 3 överlåtits (förra året 9 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	1 166	1 175	1 171	1 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	38	134	103
Eget kapital, tkr	2 580	2 547	2 509	2 375
Taxeringsvärde, tkr	18 400	17 400	17 400	17 400
-varav byggnad, tkr	9 600	9 200	9 200	9 200
Soliditet	50%	49%	48%	46%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	906	906	906	906
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 862	1 909	1 956	2 003
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	26	26	29
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	13%	14%	14%	15%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	55	35	40	48
Avskrivning/m ² byggnadsyta	107	130	135	145

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 610	1 939 746	115 875	429 646	37 811	2 546 688
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				37 811	-37 811	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-69 874	69 874		0
Årets avskrivning på uppskrivning	0	-38 143		38 143	0	0
Årets resultat					32 951	32 951
Belopp vid årets utgång	23 610	1 901 603	101 001	520 474	32 951	2 579 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	467 458
Avskrivning på uppskrivning/återföring från uppskrivningsfond	38 143
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-55 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	69 874
Årets resultat	32 951
Summa till stämmans förfogande	553 426

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	553 426
-------------------------	---------

94

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 166 151	1 174 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 022
Summa rörelseintäkter		1 166 151	1 175 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-772 360	-753 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 068	-66 265
Underhåll enligt plan	Not 6	-69 874	-42 125
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-88 720	-75 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-137 477	-166 485
Summa rörelsekostnader		-1 102 499	-1 103 958
Rörelseresultat		63 652	71 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 733	-34 104
Summa finansiella poster		-30 701	-33 917
Årets resultat		32 951	37 811

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	32 951	37 811
Reservering till fond för yttre underhåll	-55 000	-45 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	69 874	42 125
Överföring till balanserat resultat	47 825	34 936

PH

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	4 403 648	4 536 971
Inventarier och installationer	Not 10	16 615	20 769
Summa materiella anläggningstillgångar		4 420 263	4 557 740

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

4 420 763	4 558 240
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 141
Kundfordringar		0	2 503
Avräkningskonto HSB		113 345	113 345
Aktuell skattefordran	Not 12	1 282	2 482
Övriga kortfristiga fordringar		1 554	1 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 318	17 123
Summa kortfristiga fordringar		143 499	141 145

Kassa och bank

Bank	Not 14	613 519	529 908
Summa kassa och bank		613 519	529 908

Summa omsättningstillgångar

757 019	671 053
----------------	----------------

Summa tillgångar

5 177 782	5 229 293
------------------	------------------

OK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 610	23 610
Uppskrivningsfond	1 901 603	1 939 746
Fond för yttre underhåll	101 001	115 875
Summa bundet eget kapital	2 026 214	2 079 231

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	520 475	429 646
Årets resultat	32 951	37 811
Summa fritt eget kapital	553 426	467 458

Summa eget kapital

2 579 640	2 546 689
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 677 940	2 383 280
Summa långfristiga skulder		1 677 940	2 383 280

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		705 340	60 340
Medlemmarnas inre fond	Not 16	22 814	22 814
Leverantörsskulder		97 246	60 370
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	191	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	94 611	152 921
Summa kortfristiga skulder		920 202	299 325

Summa skulder

2 598 142	2 682 605
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 177 782	5 229 293
------------------	------------------

OK

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	63 652	71 728
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	137 477 201 129	166 485 238 213
Erhållen ränta	32	187
Erlagd ränta	-31 235	-34 117
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>169 926</u>	<u>204 283</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 354	-8 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 621	23 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>143 952</u>	<u>219 760</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-20 769
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-20 769</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 340	-60 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-60 340</u>	<u>-60 340</u>
Årets kassaflöde	83 612	138 651
<i>Likvida medel vid årets början</i>	643 253	504 602
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>726 865</u>	<u>643 253</u>
	83 612	138 651

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

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 1,24% 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 BFNAR 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 159 872	1 159 872
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 279	14 792
		1 166 151	1 174 664
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	1 022
		0	1 022
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-56 921	-63 692
	El	-81 157	-76 826
	Uppvärmning	-239 555	-247 951
	Vatten	-33 098	-35 817
	Renhållning	-36 231	-35 284
	TV, bredband, iptelefoni	-70 996	-70 549
	Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
	Förvaltningskostnader	-181 237	-171 355
	Försäkringar	-12 700	-12 217
	Fastighetsskatt	-41 310	-40 110
	Övriga driftskostnader	-405	0
		-772 360	-753 801
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-238	-9 013
	Övriga förvaltningskostnader	-8 470	-4 783
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 322	-16 835
	Kontorsutrustning och -material	-1 716	-1 741
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-90
	Konsulter	-1 323	-15 153
	Förbrukningsinventarier	0	-6 200
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	Stämma och styrelse	0	-2 450
		-34 068	-66 265
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-69 874	-42 125
		-69 874	-42 125
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-47 388	-45 527
	Övriga arvoden	-21 600	-12 000
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Sociala avgifter	-16 732	-15 755
		-88 720	-75 282
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-133 323	-166 485
	Inventarier	-4 154	0
		-137 477	-166 485

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 620 020	6 620 020
	Ingående uppskrivningar byggnad	1 375 000	1 375 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 000	22 000
	Ingående uppskrivningar mark	1 125 000	1 125 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 142 020	9 142 020
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 044 795	-3 926 831
	Årets avskrivningar byggnader	-95 180	-117 964
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 139 975	-4 044 795
	Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar på uppskrivning		
	Ingående avskrivning på uppskrivning	-560 254	-511 733
	Årets avskrivning på uppskrivning	-38 143	-48 521
	Utgående ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar på uppskrivning	-598 397	-560 254
	Utgående redovisat värde	4 403 648	4 536 971
	Redovisade värden byggnader	3 256 648	3 389 971
	Redovisade värden mark	1 147 000	1 147 000
	Fastighetsbeteckning: Typen 19		
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärden byggnad	9 600 000	9 200 000
	Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 200 000
	Summa taxeringsvärde	18 400 000	17 400 000
Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	113 267	92 498
	Årets investeringar	0	20 769
	Utgående anskaffningsvärden	113 267	113 267
	Ingående avskrivningar	-92 498	-92 498
	Årets avskrivningar	-4 154	0
	Utgående avskrivningar	-96 652	-92 498
	Utgående redovisat värde	16 615	20 769
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	1 282	2 482
		1 282	2 482

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	3 198	3 107
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 120	14 016
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 000	0
	27 318	17 123

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	613 519	529 908
	613 519	529 908

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	1,49%	2022-02-28	697 680	17 340
SEB Bolånebetalningar	1,06%	2022-02-28	564 600	12 000
SEB Bolånebetalningar	1,30%	2020-12-28	645 000	15 000
SEB Bolånebetalningar	1,08%	2024-12-28	476 000	16 000
			2 383 280	60 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 677 940
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	241 360
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 081 580
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 996 000	3 996 000
Summa ställda säkerheter	3 996 000	3 996 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	22 814	22 814
	22 814	22 814

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	2 880
Övriga kortfristiga skulder	191	0
	191	2 880

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	1 571
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	45 206
Upplupna räntekostnader	0	502
Upplupen revision	0	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 611	96 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	86
	94 611	152 921

4/5 2020



Henrik Carlsson



Johan Bladh



Lennart Blomgren



Sofia Granborn



Solbritt Hurtig



Vera Holmlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07



Louise Malmberg
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Typen i Lund, org.nr. 745000-2261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Typen 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 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, förfälskning, 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 Typen 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 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 fortlopande 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 7/5 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Louise Malmberg

Av föreningen vald revisor



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.

[illegible]

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