

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fasanen i Perstorp får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens 59:e verksamhetsår.

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 registrerades den 13 april 1959 och nuvarande stadgar registrerades den 3 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1961 på fastigheterna Klubban16, Lodstoken 16 och Perstorp 21:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fasanvägen 2 A-B, 4 A-C, 6 A-B, 8 A-C i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	423
2	40	2 225
3	32	2 200
4	6	594
	90	5 441

Lokaler, hyresrätt	7	56
Garage	25	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-08, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lise Danielsson	ordförande, vald till stämman 2021
Janet Petersson	vice ordförande, vald till stämman 2020
Kenneth Axelsson	sekreterare, vald till stämman 2020
Per Sturesjö	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Mchael Nolfalk	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Ann-Marie Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Rolf Johansson suppleant, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm, med Mikale Persson som suppleant, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Sven-Erik Sjöstrand och Pia Sturesjö, med Sven-Erik Sjöstrand som sammankallande.

Under året har Lise Danielsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal, el
E.ON	elavtal, nät
Perstorps Fjärrvärme AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sonera Sverige AB	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	jour felanmälan
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
AVARN Security Solution AB	bevakning (störningsjour)
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Avtal finns med Telia Sonera Sverige AB för kabel-TV digital. Fibernätet är uppgraderat för bredband vilket innebär att föreningens medlemmar individuellt kan få tillgång till denna uppkoppling.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008
PCB-inventering är utförd år 2009 (utan anmärkning)
Radonmätning är utförd år 2011 (utan anmärkning)
El- och statusbesiktning är utförd åren 2019
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2019

Inglasning av balkong är tillåtet. Inglasningen skall godkännas av styrelsen. Bygglov sökes och bekostas av bostadsrättshavaren. Avtal skall upprättas mellan bostadsrättshavaren och föreningen avseende underhållsansvar m m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 september 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

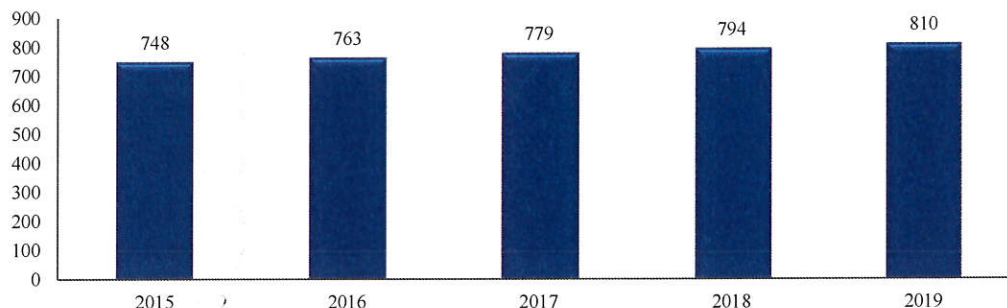
Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och inveteringar i fastigheten:
Badrumsmrenovering med stambyte, injustering av värme, byte av undercentral
OVK besiktning, byte av el centrali samtliga lägenheter
Byte torktumlare, tvättmaskin i 6:an samt förbättring ventilation i tvättstuga

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Ombyggnad av lägenheter (sammanslagning) utfört åren 2004, 2005 och 2006
Fasadrenovering utfört år 2007
Iordningställande av utemiljö utfört år 2007
Byggnation av miljöhus utfört år 2007
Byte fönster utfört år 2007
Installation av nytt låssystem utfört år 2009
Installation av ledbelysning i källare och allmänna utrymme år 2017-2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Energibesiktning
Byte av tvättmaskiner i 4:an
Renovering av samlingslokalen inkl. inköp av nya möbler

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 810 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 956 tkr. Under året har föreningen amorterat 373 750 kr. Föreningen har under året tagit 5 nya lån på totalt 20 000 tkr för att finansiera badrumsrenoveringen. Man har dessutom flytta 2 gamla lån ifrån Swedbank till Stadshypotek eftersom man har fått bättre ränta där. Totalt har förening fått beviljat en lånesumma på 24 300 tkr för badrumsrenoveringen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	97
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	101

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 23 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 27 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	4 455	4 389	4 331	4 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 223	1 484	1 098	840
Eget kapital, tkr	8 389	7 166	5 681	4 583
Taxeringsvärde, tkr	29 919	17 155	17 155	17 155
-varav byggnad, tkr	23 497	13 535	13 535	13 535
Soliditet	87%	46%	43%	36%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	810	794	779	763
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 770	1 159	1 210	1 262
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	56	33	35	36
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	37%	38%	40%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	34	24	82	60
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	57	16	15	53
Avskrivning/m ² byggnadsyta	44	44	51	52

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 375	101 000	3 543 266	1 870 637	1 484 279	7 165 557
Balanseras i ny räkning				1 484 279	-1 484 279	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			119 000	-119 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-198 576	198 576		0
Årets resultat					1 223 422	1 223 422
Belopp vid årets utgång	166 375	101 000	3 463 690	3 434 492	1 223 422	8 388 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 354 916
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	119 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	-198 576
Årets resultat	1 223 422
Summa till stämmans förfogande	4 498 762

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 498 762
-------------------------	-----------

CB

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 454 524	4 388 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 501	16 881
Summa rörelseintäkter		4 592 025	4 405 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 288 419	-2 257 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 419	-46 394
Underhåll enligt plan		-198 576	-89 557
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-165 377	-151 958
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 281	-243 477
Summa rörelsekostnader		-3 081 072	-2 788 533
Rörelseresultat		1 510 953	1 617 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 899	48 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 429	-181 087
Summa finansiella poster		-287 530	-133 023
Årets resultat		1 223 422	1 484 279

Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 223 422	1 484 279
Reservering till fond för yttre underhåll		-119 000	-133 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll		198 576	89 557
Överföring till balanserat resultat		1 302 998	1 440 836

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 8 049 771 8 293 052

Pågående nyanläggningar

Not 8 23 370 828 1 324 402

Summa materiella anläggningstillgångar

31 420 599 9 617 454

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

31 421 099 9 617 954

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

12 231

Kundfordringar

10 871 5 512

Avräkningskonto HSB

47 745 2 028 930

Aktuell skattefordran

0 15

Övriga kortfristiga fordringar

973 1 413

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 53 191 15 600

Summa kortfristiga fordringar

125 011 2 051 470

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 500 000 2 500 000

Summa kortfristiga placeringar

2 500 000 2 500 000

Bank

Not 12 3 908 202 1 347 864

Summa kassa och bank

3 908 202 1 347 864

Summa omsättningstillgångar

6 533 214 5 899 334

Summa tillgångar

37 954 313 15 517 288

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	166 375	166 375
Upplåtelseavgifter	101 000	101 000
Fond för yttre underhåll	3 463 690	3 543 266
Summa bundet eget kapital	3 731 065	3 810 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 434 492	1 870 637
Årets resultat	1 223 422	1 484 279
Summa fritt eget kapital	4 657 915	3 354 916

Summa eget kapital

Not 13 **8 388 980** **7 165 557**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	25 351 250	6 025 000
Övriga långfristiga skulder		15 000	0
Summa långfristiga skulder		25 366 250	6 025 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		605 000	280 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	415 567	465 550
Leverantörsskulder		2 669 071	1 085 969
Aktuell skatteskuld	Not 17	38 954	0
Övriga kortfristiga skulder		4 294	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	466 197	493 411
Summa kortfristiga skulder		4 199 083	2 326 730

Summa skulder

29 565 333 **8 351 730**

Summa eget kapital och skulder

37 954 313 **15 517 288**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 223 422	1 484 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	243 281	243 477
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 466 703	1 727 756
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 726	8 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 547 353	955 724
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 959 330	2 692 197
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-22 046 426	-1 224 402
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-22 046 426	-1 224 402
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	19 666 250	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 666 250	-280 000
Årets kassaflöde	579 154	1 187 795
Likvida medel vid årets början	5 876 794	4 688 998
Likvida medel vid årets slut	6 455 948	5 876 794

89

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år.

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.

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 82 tkr.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 407 876	4 321 512
	Hysesintäkt lokaler	9 060	9 060
	Hysesintäkt garage och bilplatser	85 840	86 420
	Hysesintäkt övrigt	800	1 200
	Avsatt till inre fond	-96 000	-96 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	16 947	30 646
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 001	36 116
		4 454 524	4 388 954
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	137 501	16 881
		137 501	16 881
	Övriga rörelseintäkter avser utfakturerade kostnader på medlemar.		
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-271 118	-154 343
	El	-156 911	-136 230
	Uppvärmning	-618 716	-665 601
	Vatten	-395 075	-473 507
	Renhållning	-138 382	-134 480
	Bevakningskostnader	0	-10 562
	TV, bredband, iptelefoni	-80 968	-80 427
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-474 183	-490 713
	Försäkringar	-46 478	-46 528
	Fastighetsskatt	-94 790	-55 378
	Övriga driftskostnader	-11 799	-9 379
		-2 288 419	-2 257 147
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 400	-8 913
	Förvaltningskostnader	-3 368	-13 987
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 494	-28 575
	Föreningsverksamhet	0	-410
	Kontorsutrustning och -material	-560	-995
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 557	-7 846
	Konsulter	-34 689	-9 209
	Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
	Stämma och styrelse	-672	-4 830
	Kundförluster m m	-71 679	56 371
		-185 419	-46 394
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.		
	Arvode till styrelsen	-47 000	-35 800
	Vicevärdsarvode	-64 284	-64 284
	Övriga arvoden	-8 216	-7 716
	Övriga personalkostnader	-4 020	-5 445
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-36 857	-33 713
		-165 377	-151 958

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2019-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	14 305 489	-6 416 709	-207 971	1961-2080 #	7 680 809
Ursprunglig mark	120 242			#	120 242
Miljöhus	402 590	-241 560	-20 000	2007-2026 #	141 030
Markanläggningar	307 500	-184 500	-15 310	2007-2026 #	107 690
Byggnader	15 135 821	-6 842 769	-243 281		8 049 771

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 708 079	14 708 079
Ingående anskaffningsvärde mark	120 242	120 242
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	307 500	307 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 135 821	15 135 821

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 842 769	-6 599 292
Årets avskrivningar	-243 281	-243 477
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 086 050	-6 842 769

Utgående bokfört värde	8 049 771	8 293 052
-------------------------------	------------------	------------------

Fastighetsbeteckning: Klubban 16, Lodstocken 16 och Pertorp 21:9

Taxeringsvärde (tkr)	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	23 200	6 000	29 200	16 596
Lokaler		299	420	719	559
		23 499	6 420	29 919	17 155

Not 8 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 324 402	100 000
Årets Investering	22 046 426	1 224 402
Utgående värde pågående nyanläggningar	23 370 828	1 324 402

Pågående nyanläggningar avser badrumsrenoveirng, injustering värme och byte undercentral. Nyttjandetiden är beräknad till 50 år. Investeringen beräknas vara klar under våren 2020 till en kalkylerad kostnad på 28 532 tkr.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	11 702	11 371
Upplupna ränteutgifter	3 986	4 229
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 503	0
	53 191	15 600

Not 11 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-10	2 500 000	2 500 000
			2 500 000	2 500 000

Not 12 Bank

Sparbanken Skåne	3 908 202	1 347 864
	3 908 202	1 347 864

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	166 375	101 000	3 543 266	1 870 637	1 484 279
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 484 279	-1 484 279
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			119 000	-119 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-198 576	198 576	
Årets Resultat					1 223 422
Belopp vid årets utgång	166 375	101 000	3 463 690	3 434 492	1 223 422

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	)	5,20%	2027-05-24	1 500 000	80 000
Stadshypotek AB	)	1,35%	2022-07-30	4 975 000	100 000
Stadshypotek AB	)	1,30%	2023-09-30	2 775 000	100 000
Stadshypotek AB	)	1,20%	2024-12-01	1 775 000	100 000
Stadshypotek AB	)	1,20%	2024-12-01	2 500 000	50 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	)	1,50%	2023-12-30	4 981 250	25 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	)	1,05%	2022-04-30	4 950 000	100 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	)	1,20%	2024-12-01	2 500 000	50 000
				25 956 250	605 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 351 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 420 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 931 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	30 866 000	10 866 000
varav i eget förvar		1 280 000
Summa ställda säkerheter	30 866 000	9 586 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	465 550	421 784
Avsättning	96 000	96 000
Uttag	-145 983	-52 234
	415 567	465 550

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	38 954	0
	38 954	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	0	1 885
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	91 277	102 956
Upplupna räntekostnader	44 950	20 515
Upplupen revision	9 400	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	288 029	314 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 541	44 348
	466 197	493 411

Perstorp 9/3 2020


 Lise Danielsson


 Janet Petersson


 Kenneth Axelsson


 Michael Peter Nolfalk


 Per Sturesjö


 Ann-Marie Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-3-10


 Sven-Arne Fröhm

Revisor vald av föreningsstämman


 Camilla Bakklund
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fasanen i Perstorp, org.nr. 737600-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fasanen i Perstorp 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, 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 Fasanen i Perstorp 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.

Hässelholm den 10/3 - 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor