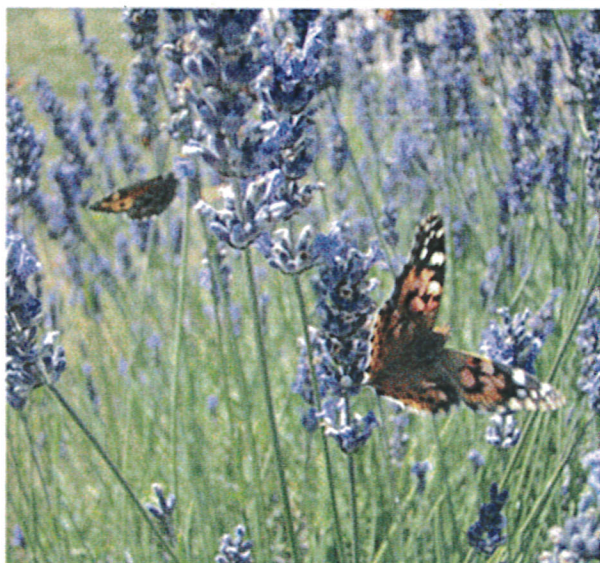




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hägern i Simrishamn

Org nr 738800-1062



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hägern i Simrishamn får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 Simrishamn.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1962 på fastigheten Hägern 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Backgatan 23 A-H i Simrishamn.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	16	593
2	40	2 376
3	10	791
4	6	538
	72	4 298
Lokaler, hyresrätt	6	206
Garage	32	
Parkeringsplatser	29	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23, varvid 34 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Börge Schönbeck	ordförande, vald till årsstämman 2021
Cliff Mellangård	vice ordförande, vald till årsstämman 2022
Karin Hansson	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Rolf Engfalk	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Kristoffer Salomonsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Marianne Anderberg	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Bertil Ljungström	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Jerker Almqvist med Ingemar Anderberg som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Stig Lindahl (sammankallande), Armin Dannenberger och Ismeta Suljovic.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Österlen Kraft	elavtal
Österlen Kraft	uppvärmning med fjärrvärme
Österlen Kraft	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	brandskydd
Länsförsäkringar Skåne	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 utfördes 2020-08-18 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen renoverat trädgårdsyta inklusive byte av pergola. Dessutom har man utvärderat kvalitén på stigarledningar för el.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

- 2007 stambyte och badrumsrenovering.
- 2010 tvättstugan renoverad.
- 2013 takomläggning väster.
- 2014 asfaltering och omläggning trädgård väster.
- 2015 nya källarlampor och ny ytterbelysning.
- 2015 byte av värmeväxlare i värmecentral.
- 2017 underhållsspolning av avloppsledningar.
- 2018 OVK-besiktning.
- 2018 målning av källarfönster.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

- 2021 byte till säkerhetsdörrar i lägenheter och källarentré.
- 2021 anskaffande av inpasseringssystem.
- 2021 byte av fasader på garagelängor.

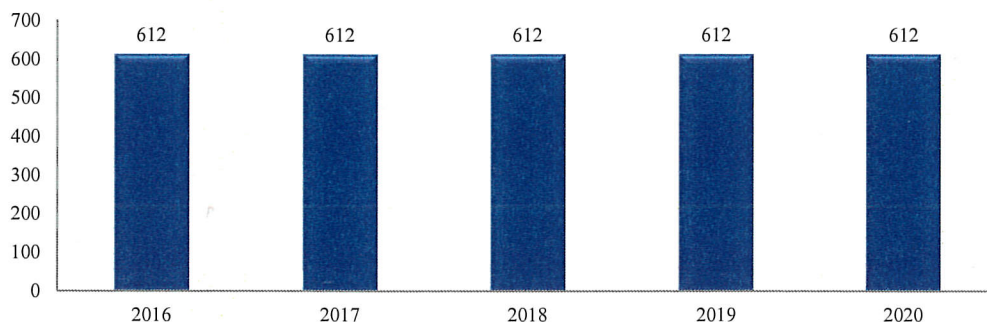
OK

RE
SK

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 065 750 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

Styrelsen har under 2020 verkat för en utemiljö, som inbjuder till social samvaro och stärker gemenskapen, samt påbörjat ett arbete med att ställa om trädgårdsskötsel i en mera långsiktigt hållbar och kostnadseffektiv riktning. Bland annan genom att fylla ut i rabatterna med marktäckare och barkmull där så är lämpligt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	88
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	90

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 663	2 638	2 658	2 636
Resultat efter finansiella poster, tkr	234	217	197	224
Eget kapital, tkr	4 445	4 212	3 995	3 797
Taxeringsvärde, tkr	50 020	50 020	35 198	35 198
-varav byggnad, tkr	33 482	33 482	24 396	24 396
Soliditet	38%	36%	34%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	612	612	612	612
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	235	149	233	88
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 411	1 458	1 504	1 551
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	21	26	25	27
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	13%	18%	19%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	34	22	19	44
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	5	32	37	67
Avskrivning/m ² byggnadsyta	66	66	66	66

AM

RE
SU

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 500	0	1 085 460	2 778 742	216 859	4 211 561
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				216 859	-216 859	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			151 000	-151 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-24 619	24 619		0
Årets resultat					233 833	233 833
Belopp vid årets utgång	130 500	0	1 211 841	2 869 220	233 833	4 445 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 995 601
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-151 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	24 619
Årets resultat	233 833
Summa till stämmans förfogande	3 103 053

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 103 053
-------------------------	-----------

OK

RE
SM



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 663 411	2 637 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	2 674
Summa rörelseintäkter		2 663 911	2 640 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 841 710	-1 696 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 531	-112 821
Underhåll enligt plan	Not 6	-24 619	-144 755
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 384	-67 941
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-296 548	-296 548
Summa rörelsekostnader		-2 345 792	-2 318 435
Rörelseresultat		318 119	321 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 025	5 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 311	-110 697
Summa finansiella poster		-84 286	-104 982
Årets resultat		233 833	216 859

QM

RE
Sum

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	8 157 037	8 453 585
	<u>8 157 037</u>	<u>8 453 585</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

8 157 537 8 454 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

1 212 7 758

Kundfordringar

200 600

Avräkningskonto HSB

45 927 40 340

Övriga kortfristiga fordringar

30 934 30 936

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	44 442	67 373
	<u>122 715</u>	<u>147 007</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	2 017 571	1 900 000
	<u>2 017 571</u>	<u>1 900 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bank

Not 13	1 512 103	1 153 180
	<u>1 512 103</u>	<u>1 153 180</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

3 652 389 3 200 188

Summa tillgångar

11 809 926 11 654 273

AL

RE
Sch

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	130 500	130 500
Fond för yttre underhåll	1 211 841	1 085 460
Summa bundet eget kapital	1 342 341	1 215 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 869 220	2 778 742
Årets resultat	233 833	216 859
Summa fritt eget kapital	3 103 053	2 995 601

Summa eget kapital

4 445 394	4 211 561
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 865 750	6 065 750
Summa långfristiga skulder		5 865 750	6 065 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	713 527	668 339
Leverantörsskulder		156 708	269 866
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 820	7 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	418 728	231 024
Summa kortfristiga skulder		1 498 783	1 376 962

Summa skulder

7 364 533	7 442 712
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 809 926	11 654 273
-------------------	-------------------

RE

RE
SH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspiktig försäljning.

AM

RE
SV

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 629 044	2 629 044
	Hysesintäkt lokaler	48 392	30 678
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 200	84 320
	Hysesintäkt övrigt	360	360
	Hysesrabatter	-4 123	-4 788
	Avsatt till inre fond	-114 804	-114 803
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 342	12 791
		<u>2 663 411</u>	<u>2 637 602</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	500	2 674
		<u>500</u>	<u>2 674</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-330 968	-164 198
	El	-64 668	-69 599
	Uppvärmning	-274 682	-316 445
	Vatten	-137 994	-137 040
	Renhållning	-57 149	-55 060
	TV, bredband, iptelefoni	-117 124	-113 312
	Förvaltningskostnader	-700 068	-687 997
	Försäkringar	-39 982	-42 027
	Fastighetsskatt	-112 230	-108 590
	Övriga driftskostnader	-6 844	-2 103
		<u>-1 841 710</u>	<u>-1 696 370</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 600	-9 338
	Övriga förvaltningskostnader	-26 715	-24 837
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 595	-14 368
	Föreningsverksamhet	-1 000	-1 500
	Kontorsutrustning och -material	-5 094	-2 437
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 079	-540
	Konsulter	-31 250	-30 701
	Medlemsavgifter HSB	-22 600	-22 600
	Stämma och styrelse	-3 875	0
	Kundförluster m m	-4 724	-6 500
		<u>-126 531</u>	<u>-112 821</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-24 619	-144 755
		<u>-24 619</u>	<u>-144 755</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-38 500	-47 500
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Övriga personalkostnader	-3 632	-710
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-6 253	-11 731
		<u>-56 384</u>	<u>-67 941</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-296 548	-296 548
		<u>-296 548</u>	<u>-296 548</u>

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 706 139	15 706 139
Ingående anskaffningsvärde mark	76 900	76 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 783 039	15 783 039

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 329 454	-7 032 906
Årets avskrivningar byggnader	-296 548	-296 548
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 626 002	-7 329 454

Utgående redovisat värde

8 157 037 8 453 585

Redovisade värden byggnader

8 080 137 8 376 685

Redovisade värden mark

76 900 76 900

Fastighetsbeteckning: Hägern 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	33 000 000	15 800 000	48 800 000	48 800 000
Lokaler	1962	482 000	738 000	1 220 000	1 220 000
		33 482 000	16 538 000	50 020 000	50 020 000

Ställda säkerheter

2020-12-31 2019-12-31

Fastighetsinteckning	10 492 800	10 492 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 492 800	10 492 800

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	43 362	43 306
Upplupna ränteintäkter	1 080	1 467
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22 600
	44 442	67 373

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-30	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-02	500 000	500 000
Fasträntekonto 6 mån Länsförsäkringar bank	0,20%	2021-05-19	1 017 571	900 000
			2 017 571	1 900 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 508 350	1 033 257
Sparbanken Skåne	3 753	4 153
Länsförsäkringar bank	1	115 770
	1 512 103	1 153 180

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,40%	2024-12-31	3 822 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,50%	2025-06-30	2 243 750	100 000
			6 065 750	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 865 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **200 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 065 750

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	668 339	654 089
Avsättning	114 804	114 803
Uttag	-69 616	-100 553
	713 527	668 339

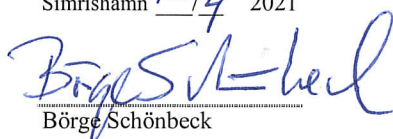
Not 16 Aktuell skatteskuld

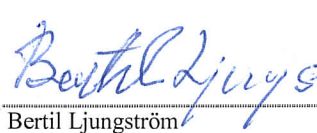
Årets beräknade skatteskuld	9 820	7 733
	9 820	7 733

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 779	0
Upplupen revision	9 400	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	216 667	221 724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 882	0
	418 728	231 024

Simrishamn 13/4 2021

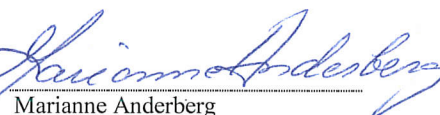

Börge Schönbeck


Bertil Ljungström


Cliff Mellengård


Karin Hansson


Kristoffer Salomonsson


Marianne Anderberg


Rolf Engfalk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-11


Jerker Almqvist


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hägern i Simrishamn, org.nr. 738800-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hägern i Simrishamn för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

PK

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 Hågern i Simrishamn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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.

Simrishamn den 11/5 2021


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jerker Almqvist
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

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.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

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 omförföring 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.