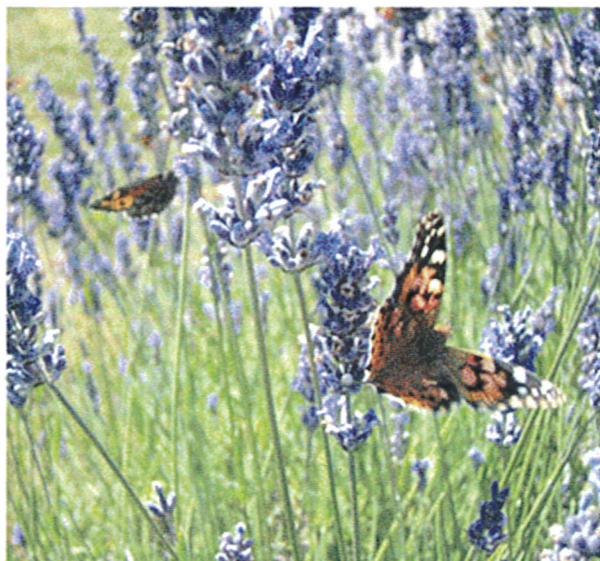




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Järven i Simrishamn

Org nr 738800-1054



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Järven 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 byggnader uppfördes år 1963 på fastigheterna Järven 1 och Järven 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Simrisvägen 6 och Bergstrandsväg 3 i Simrishamn.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	450
2	36	2 109
3	24	1 869
4	6	549
	78	4 977

Lokaler, hyresrätt	5	79
Garage	13	
Parkeringsplatser	38	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Henrik Börjesson	ordförande
Muradija Grbovic	vice ordförande
Patrik Bååth	sekreterare
Bengt Nilsson	styrelseledamot
Bengt-Olle Johansson	styrelseledamot
Carina Jeppsson	styrelseledamot

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad.

Av föreningen vald revisor har varit Jan Karlsson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Bengt-Olle Johansson (sammankallande) och Helen Svensson.

Under året har Henrik Börjesson varit vicevärd på deltid.



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
Samhall	trappstädning
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 2020-09-02 av underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen bytt belysning i trapphus, källare och utomhus. Föreningen har också underhållsspolat alla kök.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

2021 installation av nya porttelefoner och byte av styrenheter i undercentraler.

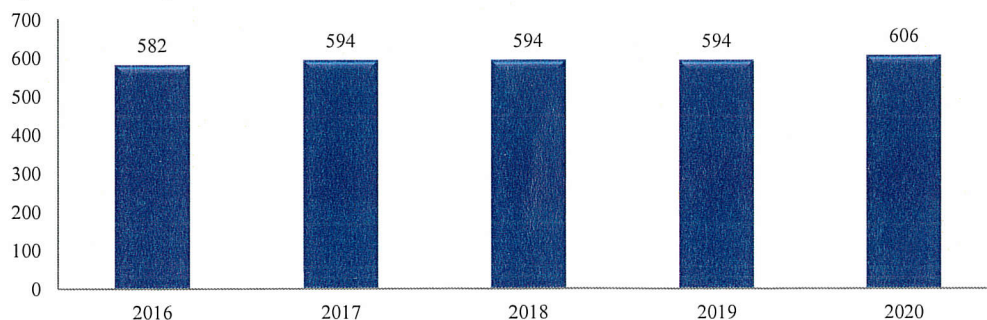
2022 branddörrar monteras i källarnedgångar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 606 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 4 830 000 kr. Under året har föreningen amorterat 20 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 242 år.

Medlemsinformation

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

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 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	3 138	3 072	3 075	3 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	530	25	663	327
Eget kapital, tkr	4 778	4 248	4 223	3 561
Taxeringsvärde, tkr	57 934	57 934	39 658	39 658
-varav byggnad, tkr	39 334	39 334	27 258	27 258
Soliditet	46%	43%	43%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	606	594	594	594
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	266	292	291	477
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	970	974	979	983
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	9	14	14	16
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	8%	8%	12%	12%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	25	29	20	15
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	36	106	3	54
Avskrivning/m ² byggnadsyta	44	44	44	44

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	326 810	0	2 525 915	1 370 506	24 870	4 248 101
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				24 870	-24 870	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			124 000	-124 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-183 983	183 983		0
Årets resultat					530 359	530 359
Belopp vid årets utgång	326 810	0	2 465 932	1 455 360	530 359	4 778 460

94



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	1 395 377
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-124 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	183 983
Årets resultat	530 359
Summa till stämmans förfogande	1 985 718

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 985 718
-------------------------	-----------

94

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 137 529	3 072 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 716	75
Summa rörelseintäkter		3 139 245	3 072 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 018 107	-1 956 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 107	-141 119
Underhåll enligt plan	Not 6	-183 983	-534 833
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 444	-141 270
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-223 528	-223 528
Summa rörelsekostnader		-2 580 169	-2 996 991
Rörelseresultat		559 076	75 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 202	18 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 919	-69 221
Summa finansiella poster		-28 717	-50 238
Årets resultat		530 359	24 870

OK

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 485 961	5 709 489
Summa materiella anläggningstillgångar		5 485 961	5 709 489
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 486 461	5 709 989
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 317	93
Avräkningskonto HSB		5 553	61 714
Övriga kortfristiga fordringar		25 157	25 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 161	38 406
Summa kortfristiga fordringar		51 188	125 370
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	2 600 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	742 808	1 420 231
Summa kassa och bank		742 808	1 420 231
Summa omsättningstillgångar		4 793 996	4 145 601
Summa tillgångar		10 280 457	9 855 590

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	326 810	326 810
Fond för yttre underhåll	2 465 932	2 525 915
Summa bundet eget kapital	2 792 742	2 852 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 455 360	1 370 506
Årets resultat	530 359	24 870
Summa fritt eget kapital	1 985 718	1 395 377

Summa eget kapital

4 778 460 **4 248 101**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 810 000	4 830 000
Summa långfristiga skulder		4 810 000	4 830 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	159 906	169 462
Leverantörsskulder		152 386	312 422
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 421	9 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 869	2 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	346 415	263 871
Summa kortfristiga skulder		691 997	777 489

Summa skulder

5 501 997 **5 607 489**

Summa eget kapital och skulder

10 280 457 **9 855 590**

W

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 momspliktig försäljning.

4

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 013 716	2 954 568
	Hysesintäkt lokaler	20 976	23 046
	Hysesintäkt garage och bilplatser	88 185	82 785
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 652	11 625
		<u>3 137 529</u>	<u>3 072 024</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 716	75
		<u>1 716</u>	<u>75</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-201 875	-173 952
	El	-77 002	-86 527
	Uppvärmning	-438 120	-452 768
	Vatten	-198 904	-202 940
	Renhållning	-65 557	-60 641
	TV, bredband, iptelefoni	-134 444	-134 643
	Obligatoriska besiktningar	-6 888	-6 673
	Förvaltningskostnader	-719 386	-664 379
	Försäkringar	-45 792	-47 797
	Fastighetsskatt	-114 802	-110 746
	Övriga driftskostnader	-15 337	-15 176
		<u>-2 018 107</u>	<u>-1 956 241</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 600	-9 338
	Övriga förvaltningskostnader	-1 839	-15 300
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 579	-12 188
	Föreningsverksamhet	0	-1 500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 439	-10 188
	Konsulter	-11 250	-68 204
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
		<u>-74 107</u>	<u>-141 119</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-183 983	-534 833
		<u>-183 983</u>	<u>-534 833</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	1
	Arvode till styrelsen	-32 100	-28 500
	Löner för anställda	0	-51 318
	Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
	Övriga arvoden	-3 900	-750
	Övriga personalkostnader	-1 101	0
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-17 343	-34 702
		<u>-80 444</u>	<u>-141 270</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-223 528	-223 528
		<u>-223 528</u>	<u>-223 528</u>

92

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 216 434	10 216 434
Ingående anskaffningsvärde mark	91 800	91 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 308 234	10 308 234

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 598 745	-4 375 217
Årets avskrivningar byggnader	-223 528	-223 528
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 822 273	-4 598 745

Utgående redovisat värde

5 485 961 5 709 489

Redovisade värden byggnader	5 394 161	5 617 689
Redovisade värden mark	91 800	91 800

Fastighetsbeteckning: Järven 1 och Järven 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	39 000 000	18 600 000	57 600 000	57 600 000
Lokaler	1963	334 000	0	334 000	334 000
		39 334 000	18 600 000	57 934 000	57 934 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 601 000	6 601 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 601 000	6 601 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Ackumulerade anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde LFS Portfolio AB MVR 280630	1 081 500	1 081 500
Utgående anskaffningsvärde	1 081 500	1 081 500

Ackumulerade nedskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar LFS Portfolio AB MVR 280630	-1 081 500	-1 081 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 081 500	-1 081 500
	500	500

Marknadsvärde LFS Portfolio AB MVR 280630 per 2020-12-31, 0 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	12 513	12 034
Upplupna ränteintäkter	2 180	1 972
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 468	24 400
	17 161	38 406

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-22	600 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-22	2 600 000	2 600 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-14	800 000	0
			4 000 000	2 600 000

Not 13 Bank		
Sparbanken Skåne depåkonto	1 685	1 685
Sparbanken Skåne transaktionskonto	741 123	1 418 546
	742 808	1 420 231

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	0,94%	2024-08-28	4 830 000	20 000
			4 830 000	20 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 810 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				20 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				20 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				80 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 730 000
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	169 462	169 462
Uttag	-9 556	0
	159 906	169 462

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	11 421	9 424
	11 421	9 424

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	1 824	2 310
Personalens källskatt	45	0
	1 869	2 310

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	70 247	0
Upplupna räntekostnader	252	253
Upplupen revision	9 400	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 533	254 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 983	0
	346 415	263 871

94

Not 19 Eventualförpliktelser

Fastigo

48

1 026

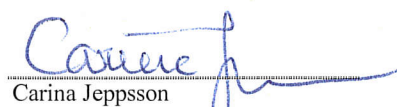
Simrishamn 18/5 2021



Bengt Nilsson



Bengt-Olle Johansson



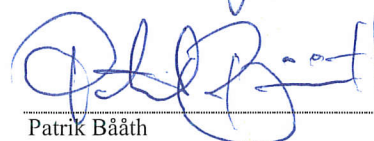
Carina Jeppsson



Henrik Börjesson



Muradija Grbovic



Patrik Bååth

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-28



Jan Karlsson



Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Simrishamn, org.nr. 738800-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven 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 revisionssed 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.

94

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 Järven 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Simrishamn den 28/5 - 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Karlsson
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 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.