



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Falken i Sjöbo

Org nr 748000-2257



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Falken i Sjöbo får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 30 januari 1965 och nuvarande stadgar registrerades 11 januari 2019.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Sjöbo.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1966 på fastigheten Uven 12 o 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Ågatan 8 och Ängsgatan 1 i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	9	392
2	18	1 148
3	27	2 114
4	3	302
	57	3 954
Lokaler, hyresrätt	4	128
Garage	37	
Parkeringsplatser	3	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-03, varvid 25 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Madeleine Eriksson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Sophie Smith	sekreterare, vald till årsstämman 2020
Ralf Schweitzberger	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Anne Kovic Andersson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Thomas Nilsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Eddie Nilsson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Jane Olsson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Siv Håkansson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jerry Ljunggren, Elisabeth Scholl och Anneli Andersson med Anneli Andersson som sammankallande.

Under året har Jerry Ljunggren varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

AO

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Sjöbo Energi/Energi Sverige	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice Bredband Skåne AB	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
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 har utförts den 5 september 2019 av vicevård 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 omvandlat garage till carportar samt renoverat taken på garagelängorna. Målat källarfönster på båda husen och kopplat in fiber till samtliga lägenheter.

År 2018 - relining av stammar för avlopp

År 2016 - renovering av tvättstugorna

År 2015 - byte av lägenhetsytterdörrar

År 2012 - inglasning av balkonger

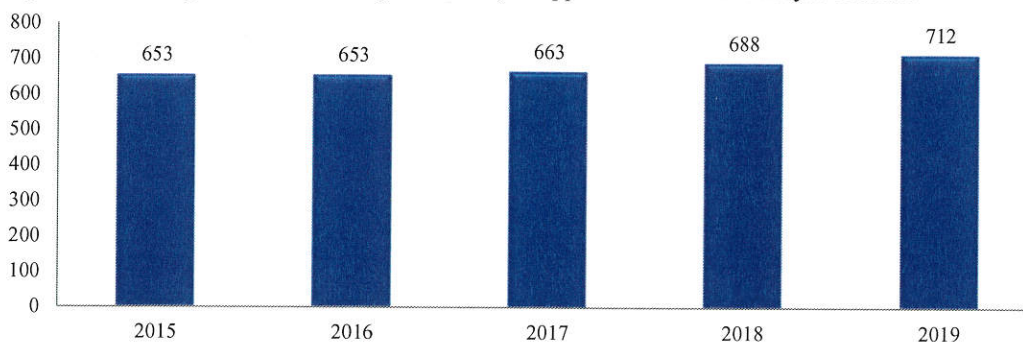
Under år 2020 planerar föreningen bli klar med garagerenoveringen samt asfaltering samt åtgärda skador i tegelbalkar över en del fönster på fastigheterna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 712 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade 2 % höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 180 930 kr. Under året har föreningen amorterat 220 460 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	69

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 928	2 831	2 731	2 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	-732	26	271	306
Eget kapital, tkr	2 739	3 472	3 446	3 174
Taxeringsvärde, tkr	33 015	27 000	27 000	27 000
-varav byggnad, tkr	25 215	20 200	20 200	20 200
Soliditet	24%	30%	29%	37%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	712	688	663	653
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	367	329	337	317
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 816	1 872	1 928	1 201
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	31	29	25	20
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	22%	27%	28%	18%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	20	18	20	88
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	262	53	10	40
Avskrivning/m ² byggnadsyta	82	77	51	51

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 990	0	2 370 581	864 071	26 015	3 471 657
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				26 015	-26 015	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 069 226	1 069 226		0
Årets resultat					-732 332	-732 332
Belopp vid årets utgång	210 990	0	1 383 355	1 877 312	-732 332	2 739 324

AO



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	890 086
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-82 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 069 226
Årets resultat	-732 332
Summa till stämmans förfogande	1 144 980

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 144 980
-------------------------	-----------

AG

Resultaträkning

Not 1

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 927 869	2 831 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 118	6 000
Summa rörelseintäkter		2 928 987	2 837 305

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 878 200	-1 916 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 049	-75 999
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 069 226	-217 806
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-162 169	-170 890
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-369 866	-316 292
Summa rörelsekostnader		-3 541 510	-2 697 075

Rörelseresultat

-612 524 **140 230**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 677	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 485	-114 488
Summa finansiella poster		-119 808	-114 215

Årets resultat

-732 332 **26 015**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-732 332	26 015
Reservering till fond för yttre underhåll	-82 000	-72 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 069 226	217 806
Överföring till balanserat resultat	254 894	171 821

AP

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9 9 239 562 9 353 528

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 111 131

Inventarier och installationer

Not 11 369 600 403 200

Summa materiella anläggningstillgångar

9 609 162 9 867 859

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 609 662 9 868 359

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

3 473 0

Kundfordringar

853 7 138

Avräkningskonto HSB

44 652 38 674

Övriga kortfristiga fordringar

4 544 4 539

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 58 755 39 472

Summa kortfristiga fordringar

112 277 89 823

Kassa och bank

Bank

Not 14 1 529 363 1 607 942

Summa kassa och bank

1 529 363 1 607 942

Summa omsättningstillgångar

1 641 640 1 697 765

Summa tillgångar

11 251 302 11 566 124

A0

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 990	210 990
Fond för yttre underhåll	1 383 354	2 370 581
Summa bundet eget kapital	1 594 344	2 581 571

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 877 312	864 071
Årets resultat	-732 332	26 015
Summa fritt eget kapital	1 144 980	890 086

Summa eget kapital

Not 15 **2 739 324** **3 471 657**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 960 470	7 180 930
Summa långfristiga skulder		6 960 470	7 180 930

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		220 460	220 460
Medlemmarnas inre fond	Not 17	215 099	194 893
Leverantörsskulder		864 942	250 683
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 817	1 387
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	9 157	5 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	236 033	240 205
Summa kortfristiga skulder		1 551 508	913 537

Summa skulder

8 511 978 **8 094 467**

Summa eget kapital och skulder

11 251 302 **11 566 124**

A0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 863 160 kr.

JO

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Ärsavgifter bostäder	2 813 272	2 718 632
	Hysesintäkt lokaler	44 316	42 164
	Hysesintäkt garage och bilplatser	95 652	88 624
	Hysesrabatter	-174	0
	Avsatt till inre fond	-34 500	-34 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 303	16 385
		2 927 869	2 831 305
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga ersättningar och intäkter	1 118	6 000
		1 118	6 000
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-223 415	-267 336
	El	-53 339	-58 804
	Uppvärmning	-596 968	-584 560
	Vatten	-109 807	-134 331
	Renhållning	-54 698	-53 953
	TV, bredband, iptelefoni	-62 288	-62 288
	Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
	Förvaltningskostnader	-647 872	-620 520
	Försäkringar	-34 042	-29 842
	Fastighetsskatt	-80 639	-76 209
	Övriga driftskostnader	-15 133	-9 495
		-1 878 200	-1 916 088
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 200	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-8 285	-23 664
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 106	-16 499
	Föreningsverksamhet	-500	-8 000
	Kontorsutrustning och -material	-1 125	0
	Konsulter	-13 733	-823
	Medlemsavgifter HSB	-18 100	-18 100
		-62 049	-75 999
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 069 226	-217 806
		-1 069 226	-217 806
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-59 657	-54 425
	Löner för anställda	-8 596	-6 241
	Vicevärdsarvode	-54 303	-52 980
	Övriga arvoden	-4 208	-10 200
	Övriga personalkostnader	-3 462	-7 207
	Revisionsarvode	-4 250	-3 500
	Sociala avgifter	-27 694	-36 337
		-162 169	-170 890
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-336 266	-282 692
	Inventarier	-33 600	-33 600
		-369 866	-316 292



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 250 703

10 008 708

Omklassificering

111 131

2 032 863

Årets investering fiberanslutning

111 169

1 209 132

Ingående anskaffningsvärde mark

39 000

39 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

13 512 003

13 289 703

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 936 175

-3 653 483

Årets avskrivningar byggnader

-336 266

-282 692

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 272 441

-3 936 175

Utgående redovisat värde

9 239 562

9 353 528

Redovisade värden byggnader

9 200 562

9 314 528

Redovisade värden mark

39 000

39 000

Fastighetsbeteckning: Uven 12 o 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	25 000 000	7 800 000	32 800 000	27 000 000
Lokaler		215 000		215 000	
		25 215 000	7 800 000	33 015 000	27 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar

111 131

2 143 994

Omklassificering till Byggnader & Mark

-111 131

-2 032 863

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

111 131

Pågående nyanläggningar avser fiberanslutning och slutfördes 2019.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden

504 013

504 013

Utgående anskaffningsvärden

504 013

504 013

Ingående avskrivningar

-100 813

-67 213

Årets avskrivningar

-33 600

-33 600

Utgående avskrivningar

-134 413

-100 813

Utgående redovisat värde

369 600

403 200

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring

8 571

8 328

Förutbetalda kabel-TV och bredband

31 144

31 144

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 040

0

58 755

39 472

**Not 14 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 529 363	1 607 942
	1 529 363	1 607 942

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	210 990	0	2 370 581	864 071	26 015
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	26 015	-26 015
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 069 226	1 069 226	
Årets Resultat					-732 332
Belopp vid årets utgång	210 990	0	1 383 354	1 877 312	-732 332

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,23%	2020-12-28	2 821 850	79 500
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,21%	2020-12-01	3 502 520	100 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,85%	2020-10-30	856 560	40 960
			7 180 930	220 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 960 470
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	881 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 078 630
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristig.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 821 000	7 821 000
Summa ställda säkerheter	7 821 000	7 821 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	194 893	204 506
Avsättning	34 500	34 500
Uttag	-14 295	-44 113
	215 099	194 893

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 817	1 387
	5 817	1 387

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	2 664	2 448
Personalens källskatt	2 401	3 461
Övriga kortfristiga skulder	4 092	0
	9 157	5 909

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	490	2 083
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	8 673
Upplupna räntekostnader	1 321	1 715
Upplupen revision	9 200	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	225 022	218 596
	236 033	240 205

Sjöbo 7 / 5 2020


 Anne Kovacic Andersson


 Eddie Nilsson


 Madeleine Eriksson


 Ralf Schweitzberger


 Sophie Smith


 Thomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07


 Siv Håkansson

Revisor vald av föreningsstämman


 Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Sjöbo, org.nr. 748000-2257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Sjöbo 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

AO

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 Falken i Sjöbo för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Sjöbo den 7/5-2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor