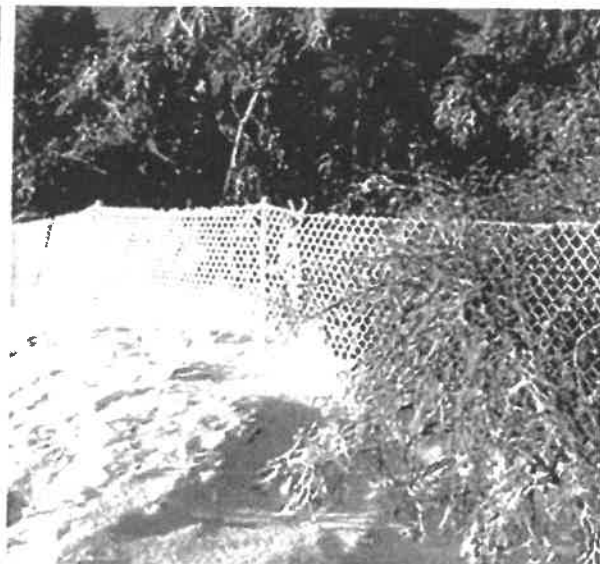




ÅRSREDOVISNING 2020

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 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 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 fastigheterna Uven 12 och 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 m²
1	9	392
2	18	1 148
3	27	2 114
4	3	302
	57	3 956
Lokaler, hyresrätt	4	128
Garage	37	
Parkeringsplatser	3	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-01, varvid 16 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ralf Schweitzberger	ordförande, vald till årsstämman 2021
Jane Olsson	vice ordförande, vald till årsstämman 2021
Sophie Smith	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Eddie Nilsson	vice sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Thomas Nilsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Madeleine Eriksson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022

Av föreningen vald revisor har varit Siv Håkansson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anneli Dahlberg och Jerry Ljunggren med Anneli Dahlberg som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Sjöbo Energi / Vattenfall	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice Bredband Skåne AB	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal, nytt avtal tecknat med start fr o m 2021-01-01
HSB Skåne	förvaltaravtal
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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts 2019-09-05 av vicevärd tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Någon fastighetsbesiktning utfördes ej under 2020 men nytt avtal träder i kraft 2021-01-01. Ny fastighetsbesiktning sker i februari 2021.

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 färdigställt omvandlingen av garage till carportar samt renoverat tak på garagelängorna och asfalterat hela markytan. Smidesgrinden har bytts ut och man har spolat avloppsledningarna.

År 2019 - fiberanslutning

År 2018 - relining av stammar för avlopp

År 2016 - renovering av tvättstugorna

År 2015 - byte av lägenhetsytterdörrar

År 2012 - inglasning av balkonger

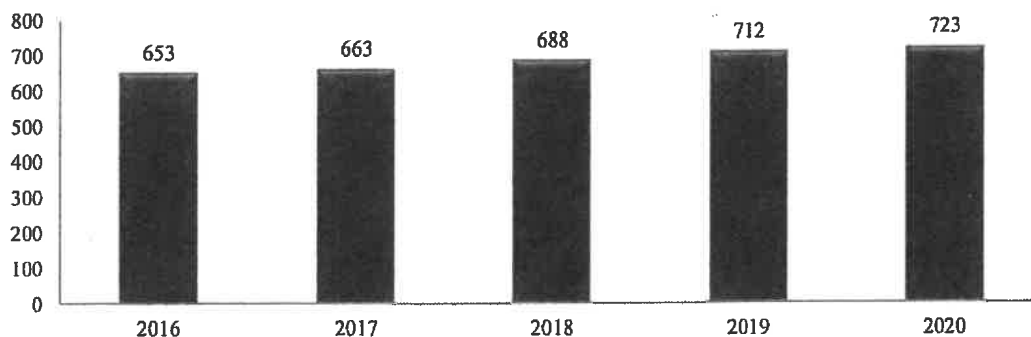
Under 2021 planerar föreningen byta tegelbalkar över vissa fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2021-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 977 970 kr. Under året har föreningen amorterat 202 960 kr.

Nytt lån utbetalades 2020-07-23 på en miljon kronor för att finansiera garagerenoveringen.

Ett lån hos Länsförsäkringar Hypotek flyttades över till Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund per 2020-12-30.

OK



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	66

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 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	2 988	2 928	2 831	2 731
Resultat efter finansiella poster, tkr	-545	-732	26	271
Eget kapital, tkr	2 194	2 739	3 472	3 446
Taxeringsvärde, tkr	33 015	33 015	27 000	27 000
-varav byggnad, tkr	25 215	25 215	20 200	20 200
Soliditet	20%	24%	30%	29%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	723	712	688	663
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	352	367	329	337
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 017	1 816	1 872	1 928
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	33	31	29	25
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	22%	27%	28%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	23	20	18	20
Anspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	191	262	53	10
Avskrivning/m ² byggnadsyta	85	82	77	51

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 990	0	1 383 354	1 877 312	-732 332	2 739 324
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-732 332	732 332	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			95 000	-95 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-778 635	778 635		0
Årets resultat					-545 363	-545 363
Belopp vid årets utgång	210 990	0	699 719	1 828 615	-545 363	2 193 961

Qe

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 144 980
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-95 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	778 635
Årets resultat	-545 363
Summa till stämmans förfogande	1 283 252

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 283 252
-------------------------	-----------

94

**Resultaträkning**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 987 845	2 927 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 550	1 118
Summa rörelseintäkter		2 989 395	2 928 987

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 034 626	-1 878 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 465	-62 049
Underhåll enligt plan	Not 6	-778 635	-1 069 226
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 926	-162 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-380 451	-369 866
Summa rörelsekostnader		-3 402 103	-3 541 510

Rörelseresultat

-412 708	-612 524
----------	----------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	169	5 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	-132 824	-125 485
Summa finansiella poster	-132 655	-119 808

Årets resultat

-545 363	-732 332
----------	----------

OK

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 8 892 711 9 239 562

Inventarier och installationer

Not 10 336 000 369 600

Summa materiella anläggningstillgångar

9 228 711 9 609 162

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 229 211 9 609 662

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

0 3 473

Kundfordringar

1 008 853

Avräkningskonto HSB

44 652 44 652

Övriga kortfristiga fordringar

4 542 4 544

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 40 057 58 755

Summa kortfristiga fordringar

90 259 112 277

Kassa och bank

Bank

Not 13 1 677 432 1 529 363

Summa kassa och bank

1 677 432 1 529 363

Summa omsättningstillgångar

1 767 691 1 641 640

Summa tillgångar

10 996 902 11 251 302

OK



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

210 990

210 990

Fond för yttre underhåll

699 719

1 383 354

Summa bundet eget kapital

910 709

1 594 344

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 828 615

1 877 312

Årets resultat

-545 363

-732 332

Summa fritt eget kapital

1 283 252

1 144 980

Summa eget kapital

2 193 961

2 739 324

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 727 510

6 960 470

Summa långfristiga skulder

7 727 510

6 960 470

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

250 460

220 460

Medlemmarnas inre fond

Not 15

223 159

215 099

Leverantörsskulder

286 523

864 942

Aktuell skatteskuld

Not 16

8 781

5 817

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

20 824

9 157

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

285 683

236 033

Summa kortfristiga skulder

1 075 430

1 551 508

Summa skulder

8 802 940

8 511 978

Summa eget kapital och skulder

10 996 902

11 251 302

4

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

863 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

24

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 861 192	2 813 272
	Hysesintäkt lokaler	45 062	44 316
	Hysesintäkt garage och bilplatser	88 076	95 652
	Hysesintäkt övrigt	2 016	0
	Hysesrabatter	0	-174
	Avsatt till inre fond	-34 500	-34 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 999	9 303
		2 987 845	2 927 869
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	1 550	1 118
		1 550	1 118
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-207 537	-223 415
	El	-57 443	-53 339
	Uppvärmning	-608 121	-596 968
	Vatten	-148 349	-109 807
	Renhållning	-52 183	-54 698
	TV, bredband, iptelefoni	-62 288	-62 288
	Obligatoriska besiktningar	-18 563	0
	Förvaltningskostnader	-746 490	-647 872
	Försäkringar	-32 618	-34 042
	Fastighetsskatt	-83 603	-80 639
	Övriga driftskostnader	-17 431	-15 133
		-2 034 626	-1 878 200
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 200
	Övriga förvaltningskostnader	-18 509	-8 285
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 647	-11 106
	Föreningsverksamhet	-500	-500
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 125
	Konsulter	-23 874	-13 733
	Medlemsavgifter HSB	-18 100	-18 100
	Kundförluster m m	-15 335	0
		-111 465	-62 049
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-778 635	-1 069 226
		-778 635	-1 069 226
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda		0
	Arvode till styrelsen	-63 410	-59 657
	Löner för anställda	0	-8 596
	Vicevärdsarvode	0	-54 303
	Övriga arvoden	-8 742	-4 208
	Övriga personalkostnader	-233	-3 462
	Revisionsarvode	-4 250	-4 250
	Sociala avgifter	-20 291	-27 694
		-96 926	-162 169
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-346 851	-336 266
	Inventarier	-33 600	-33 600
		-380 451	-369 866

24

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

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

2065

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 473 003	13 250 703
Omklassificering	0	111 131
Årets investering byggnader, fiberanslutning 2019	0	111 169
Ingående anskaffningsvärde mark	39 000	39 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 512 003	13 512 003

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 272 441	-3 936 175
Årets avskrivningar byggnader	-346 851	-336 266
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 619 292	-4 272 441

Utgående redovisat värde

8 892 711

9 239 562

Redovisade värden byggnader

8 853 711

9 200 562

Redovisade värden mark

39 000

39 000

Fastighetsbeteckning: Uven 12 och 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	25 000 000	7 800 000	32 800 000	32 800 000
Lokaler		215 000	0	215 000	215 000
		25 215 000	7 800 000	33 015 000	33 015 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 469 000	7 821 000
varav i eget förvar	-3 180 000	0
Summa ställda säkerheter	5 289 000	7 821 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	504 013	504 013
Utgående anskaffningsvärden	504 013	504 013

Ingående avskrivningar	-134 413	-100 813
Årets avskrivningar	-33 600	-33 600
Utgående avskrivningar	-168 013	-134 413

Utgående redovisat värde

336 000

369 600

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	8 913	8 571
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 144	31 144
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 040
	40 057	58 755

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 676 531	1 529 363
Sparbanken Skåne företagskonto	901	
	1 677 432	1 529 363

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,35%	2022-12-30	2 742 350	79 500
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,37%	2024-12-01	3 427 520	100 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,29%	2023-07-30	992 500	30 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,21%	2025-10-30	815 600	40 960
			7 977 970	250 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 727 510**

Nästa års amortering av långfristig skuld **250 460**

Lån som ska konverteras inom ett år **0**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **250 460**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **1,31%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 001 840**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **6 725 670**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	215 099	194 893
Avsättning	34 500	34 500
Uttag	-26 440	-14 295
	223 159	215 099

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 781	5 817
	8 781	5 817

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	2 457	2 664
Personalens källskatt	0	2 401
Övriga kortfristiga skulder	18 367	4 092
	20 824	9 157

OK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Falken i Sjöbo

Org nr 748000-2257

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	0	490
Upplupna räntekostnader	7 562	1 321
Upplupen revision	9 200	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 921	225 022
	285 683	236 033

Sjöbo 19/04 2021


Eddie Nilsson


Jane Olsson


Madeleine Eriksson


Ralf Schweitzberger


Sophie Smith


Thomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-11

 
Siv Håkansson Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

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 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.

OK

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 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. Revisor 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:

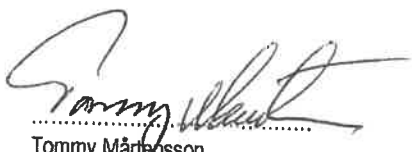
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisor 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 revisor 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 11/5 2021


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor



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.