



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo

Org nr 716407-1917



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Muraren 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Sjöbo.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Snickaren 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Föreningsgatan 40 i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	494
2	12	646
	24	1 140

Parkeringsplatser 16

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-18, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ann Javerud	ordförande, vald till årsstämman 2021
Jerry Ljunggren	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne
Benny Broman	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Per Olsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Jerry Ljunggren.

Under året har Ann Javerud varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice & Bredband 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 9 september 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen utfört mindre reparationsarbeten.

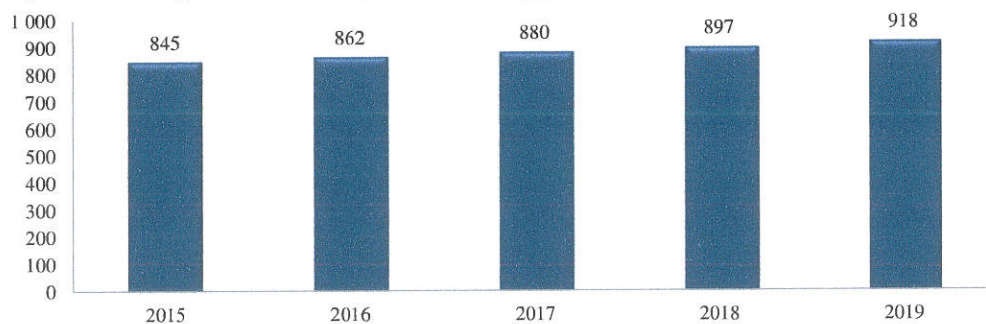
Enligt underhållsplanen planeras ett stambyte år 2022 vilket beräknas till ca 5,3 miljoner kronor.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 918 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 933 463 kr. Under året har föreningen amorterat 24 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 81 år.

Under året har föreningen sålt sin bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 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.

Red

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 028	1 008	974	959
Resultat efter finansiella poster, tkr	310	69	-20	39
Eget kapital, tkr	2 300	1 991	1 922	1 942
Taxeringsvärde, tkr	9 880	8 395	8 395	8 395
-varav byggnad, tkr	7 600	6 400	6 400	6 400
Soliditet	51%	47%	45%	45%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	918	897	880	862
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 696	1 717	1 738	1 759
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	32	27	26	27
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	23%	24%	24%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	10	7	131	125
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	35	93	126
Avskrivning/m ² byggnadsyta	59	84	84	83

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 402	0	1 335 835	381 774	68 527	1 990 538
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen:						
Balanseras i ny räkning				68 527	-68 527	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			11 000	-11 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					309 680	309 680
Belopp vid årets utgång	204 402	0	1 346 835	439 301	309 680	2 300 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	450 301
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-11 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	309 680
Summa till stämmans förfogande	748 981

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	748 981
-------------------------	---------

Red

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 027 675	1 007 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 556	0
Summa rörelseintäkter		1 238 231	1 007 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-700 438	-658 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 764	-35 314
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-39 924
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-101 322	-89 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-66 706	-95 339
Summa rörelsekostnader		-900 231	-918 369
Rörelseresultat		338 000	89 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 567	10 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 887	-31 394
Summa finansiella poster		-28 320	-20 741
Årets resultat		309 680	68 527

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	309 680	68 527
Reservering till fond för yttre underhåll	-11 000	-8 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	39 924
Överföring till balanserat resultat	298 680	100 451



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 9	1 915 522	1 982 228
	<u>1 915 522</u>	<u>1 982 228</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

1 916 022 1 982 728

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

Kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	60	0
	556	0
	13 100	1 604 638
	2 084	1 777
Not 11	<u>25 555</u>	<u>15 734</u>
	41 355	1 622 149

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	1 600 000	0
	<u>1 600 000</u>	<u>0</u>

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 13	996 803	654 799
	<u>996 803</u>	<u>654 799</u>

Summa omsättningstillgångar

2 638 158 2 276 948

Summa tillgångar

4 554 180 4 259 676

Reda

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	204 402	204 402
Fond för yttre underhåll	1 346 835	1 335 835
Summa bundet eget kapital	1 551 237	1 540 237

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	439 301	381 774
Årets resultat	309 680	68 527
Summa fritt eget kapital	748 981	450 301

Summa eget kapital

Not 14 **2 300 218** **1 990 538**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 909 463	1 933 463
Summa långfristiga skulder		1 909 463	1 933 463

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		24 000	24 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	156 213	190 321
Leverantörsskulder		64 801	40 933
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 670	215
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 320	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	85 495	79 338
Summa kortfristiga skulder		344 499	335 675

Summa skulder

2 253 962 **2 269 138**

Summa eget kapital och skulder

4 554 180 **4 259 676**

PES

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 1,6 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

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 1 810 498 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 046 533	1 022 928
	Hysesintäkt garage och bilplatser	11 280	10 200
	Hysesintäkt övrigt	2 073	4 620
	Avsatt till inre fond	-37 620	-37 620
	Övriga intäkter i verksamheten	2 619	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 790	7 510
		1 027 675	1 007 638
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring bostadsrätt	210 000	0
	Övrigt	556	0
		210 556	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-80 713	-130 088
	El	-20 173	-19 875
	Uppvärmning	-144 225	-148 467
	Vatten	-96 105	-29 605
	Renhållning	-26 210	-25 729
	TV, bredband, iptelefoni	-26 226	-26 226
	Obligatoriska besiktningar	-12 500	0
	Förvaltningskostnader	-247 394	-237 690
	Försäkringar	-10 713	-9 445
	Fastighetsskatt	-29 640	-25 185
	Övriga driftskostnader	-6 540	-6 000
		-700 438	-658 310
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 200	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-4 699	-3 776
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 137	-7 036
	Föreningsverksamhet	0	-4 350
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-90	0
	Konsulter	-5 438	-540
	Förbrukningsinventarier	0	-2 499
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
		-31 764	-35 314
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-39 924
		0	-39 924
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-26 794	-26 794
	Vicevärdsarvode	-40 740	-34 740
	Övriga arvoden	-3 127	-5 210
	Övriga personalkostnader	-5 000	-2 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-22 661	-17 238
		-101 322	-89 482
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-66 706	-95 339
		-66 706	-95 339

Jda

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 086 195	4 086 195
Ingående anskaffningsvärde mark	108 000	108 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 194 195	4 194 195

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 211 967	-2 116 628
Årets avskrivningar byggnader	-66 706	-95 339
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 278 673	-2 211 967

Utgående redovisat värde	1 915 522	1 982 228
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	1 807 522	1 874 228
Redovisade värden mark	108 000	108 000

Fastighetsbeteckning: Snickaren 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	7 600 000	2 280 000	9 880 000	8 395 000
		7 600 000	2 280 000	9 880 000	8 395 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
--------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	2 697	2 621
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 113	13 113
Upplupna ränteintäkter	1 027	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 718	0
	25 555	15 734

Not 12	Kortfristiga placeringar		
--------	--------------------------	--	--

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-28	1 600 000	0
			1 600 000	0

Not 13	Bank		
--------	------	--	--

Sparbanken Skåne transaktionskonto	996 803	654 799
	996 803	654 799

Handwritten signature

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 402	0	1 335 835	381 774	68 527
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	68 527	-68 527
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			11 000	-11 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					309 680
Belopp vid årets utgång	204 402	0	1 346 835	439 301	309 680

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,93%	2020-01-20	482 530	24 000
Swedbank Hypotek AB	1,95%	2019-09-28	1 450 933	0
			1 933 463	24 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 909 463
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	96 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 813 463
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånet 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 kortfristiga.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	3 824 000	3 824 000
Summa ställda säkerheter	3 824 000	3 824 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	190 321	178 502
Avsättning	37 620	37 620
Uttag	-71 728	-25 801
	156 213	190 321

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 670	215
	4 670	215

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 018	868
Övriga kortfristiga skulder	8 302	0
	9 320	868

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	1 066	910
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	3 498
Upplupna räntekostnader	2 011	1 862
Upplupen revision	9 200	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 218	63 931
	85 495	79 338

Sjöbo 15/4 2020

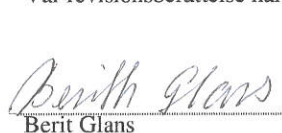

Ann Gun-Marie Javerud


Benny Broman

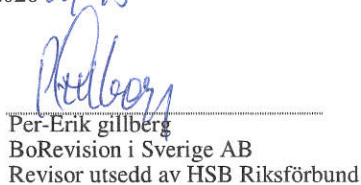

Jerry Ljunggren


Per Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15


Berit Glans

Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Muraren i Sjöbo, org.nr. 716407-1917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Muraren 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 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.

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 uppger, 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.
- 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.
- 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Uöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Muraren 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 15/4 2020


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Berit Glans
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.