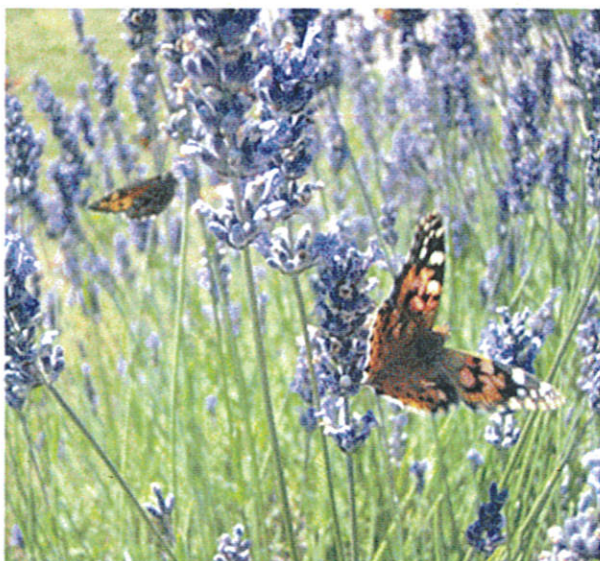




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Sjöbo

Org nr 748000-2109



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Örnen 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 31 december 1947 och nuvarande stadgar registrerades den 24 juni 2019.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1950 på fastigheten Uven 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grengatan 3A-E i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	30	1 793
	30	1 793
Lokaler, hyresrätt	1	50

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-17, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Frida Klytsareff	ordförande, vald till årsstämman 2022
Nina Magnom	vice ordförande, vald till årsstämman 2021
Angelica Nilsson	sekreterare, vald till årsstämman 2022
Johan Andersson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Lena Henriksson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Bixia AB	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice Bredband Skåne AB	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning samt systematiskt brandskydd
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 2020-06-10 av representanter för 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

Föreningen genomförde 2016 omläggning av vattenservis samt byte av belysning i trapphus och källare.

Stambyte, badrumsrenovering och relining stod klart och färdigbesiktigat i juli 2018. Under 2018 byttes radiatorventiler och värmepump.

Föreningen tecknade nytt avtal med HSB Skåne gällande underhålls- och investeringsplan i december 2019.

Inga större underhåll har utförts under 2020.

Föreningen har kompletterat brandsäkerhetsutrustningen med extra brandsläckare vid utrymmen som anses vara i större risk för brand samt satt upp upplysta nödutgångsskyltar på källarplan där det saknats.

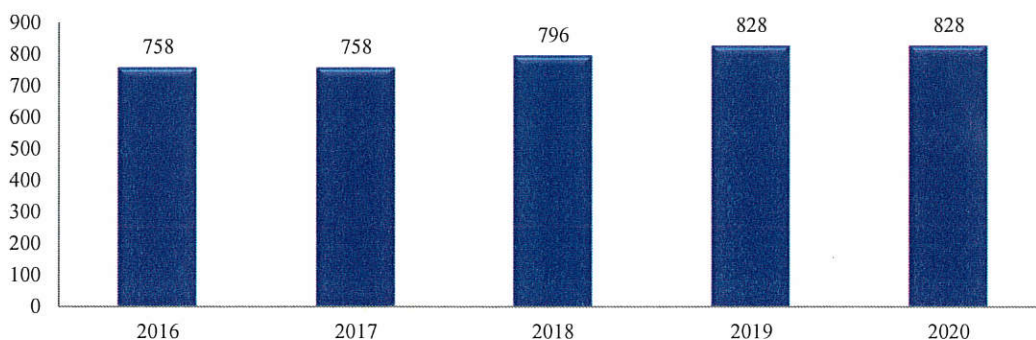
Styrelsen har godkänt offert till byte av lägenhetsdörrar samt källardörrar ner till källarplan från trapphus. Detta då befintliga dörrar ej uppfyller krav inom brandsäkerhetssyfte. I samband med dörrbyte kommer även låssystemet förnyas med nya nycklar till hela fastigheten samt entrédörrar förses med porttelefon. Dörrbyte och installation av porttelefon kommer ske under våren 2021. Föreningen finansierar dörr- och låsbyte med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 828 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 105 000 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	32

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att

mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 488	1 485	1 432	1 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	267	219	102	473
Eget kapital, tkr	4 563	4 296	4 077	3 975
Taxeringsvärde, tkr	15 047	15 047	11 599	11 599
-varav byggnad, tkr	11 453	11 453	8 463	8 463
Soliditet	38%	36%	34%	93%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	828	828	796	758
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	48	48	48	48
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 963	4 046	4 130	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	63	64	46	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	47%	48%	64%	0%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	8	14	118	118
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	0	87	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	116	116	71	36

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 450	0	2 414 365	1 628 332	219 274	4 296 420
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				219 274	-219 274	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			15 000	-15 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					266 869	266 869
Belopp vid årets utgång	34 450	0	2 429 365	1 832 606	266 869	4 563 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 847 606
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-15 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	266 869
Summa till stämmans förfogande	2 099 474

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 099 474
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 1 488 482 1 485 110

Summa rörelseintäkter**1 488 482 1 485 110****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -828 525 -877 462

Övriga externa kostnader

Not 4 -39 712 -35 899

Personalkostnader och arvoden

Not 5 -36 139 -36 138

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -214 123 -214 123

Summa rörelsekostnader**-1 118 500 -1 163 622****Rörelseresultat****369 983 321 488****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

10 668 14 306

Räntekostnader och liknande resultatposter

-113 782 -116 520

Summa finansiella poster**-103 114 -102 214****Årets resultat****266 869 219 274**

OK

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	8 766 442	8 980 565
	<u>8 766 442</u>	<u>8 980 565</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

8 766 942 8 981 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

67 605 56 415

Övriga kortfristiga fordringar

2 419 2 420

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	22 264	33 104
	<u>92 288</u>	<u>91 939</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bank

Not 11	1 136 702	772 563
	<u>1 136 702</u>	<u>772 563</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

3 228 990 2 864 502

Summa tillgångar

11 995 932 11 845 567

OK

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 450	34 450
Fond för yttre underhåll	2 429 365	2 414 365
Summa bundet eget kapital	2 463 815	2 448 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 832 606	1 628 332
Årets resultat	266 869	219 274
Summa fritt eget kapital	2 099 474	1 847 606

Summa eget kapital

4 563 289 **4 296 420**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 255 000	7 105 000
Summa långfristiga skulder		3 255 000	7 105 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 850 000	150 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	77 128	79 681
Leverantörsskulder		105 061	82 504
Aktuell skatteskuld	Not 14	11 167	6 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	134 287	125 551
Summa kortfristiga skulder		4 177 643	444 146

Summa skulder

7 432 643 **7 549 146**

Summa eget kapital och skulder

11 995 932 **11 845 567**

OK

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 0 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

OK



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 484 688	1 484 688
	Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
	Avsatt till inre fond	-6 397	-6 397
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 791	4 419
		1 488 482	1 485 110

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 769	-46 035
	El	-37 871	-40 276
	Uppvärmning	-282 314	-286 054
	Vatten	7 604	-74 628
	Renhållning	-33 864	-41 580
	TV, bredband, iptelefoni	-33 876	-33 876
	Förvaltningskostnader	-347 425	-291 573
	Försäkringar	-14 510	-15 140
	Fastighetsskatt	-43 500	-41 940
	Övriga driftskostnader	-6 000	-6 360
		-828 525	-877 462

Avläsning av föreningens två vattenmätare har skett under 2020, tidigare avläsning 2018-04-10, vilket resulterar i att den beräknade förbrukningen var högre än den faktiska.

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-6 938	-9 500
	Övriga förvaltningskostnader	-1 445	-1 698
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 264	-5 008
	Föreningsverksamhet	0	-500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 180	-3 180
	Konsulter	0	-4 875
	Förbrukningsinventarier	-8 885	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	Kundförluster m m	0	-1 138
		-39 712	-35 899

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		0
	Arvode till styrelsen	-24 999	-25 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-8 640	-8 638
		-36 139	-36 138

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-214 123	-214 123
		-214 123	-214 123

OK



Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2067	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				11 108 393	11 108 393
Ingående anskaffningsvärde mark				12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				11 120 393	11 120 393
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 139 828	-1 925 705
Årets avskrivningar byggnader				-214 123	-214 123
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 353 951	-2 139 828
Utgående redovisat värde				8 766 442	8 980 565
Redovisade värden byggnader				8 754 442	8 968 565
Redovisade värden mark				12 000	12 000
Fastighetsbeteckning: Uven 9					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	11 400 000	3 584 000	14 984 000	14 984 000
Lokaler		63 000	0	63 000	63 000
		11 463 000	3 584 000	15 047 000	15 047 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				7 500 000	7 500 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				7 500 000	7 500 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring				3 965	3 812
Förutbetalda kabel-TV och bredband				16 938	16 938
Upplupna ränteintäkter				1 361	1 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	10 448
				22 264	33 104

Not 10		Kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån				0,50%	2021-02-12
				2 000 000	2 000 000
				2 000 000	2 000 000

Not 11		Bank		2020-12-31	2019-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto				1 136 702	772 563
				1 136 702	772 563

94

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,40%	2021-03-01	3 780 000	80 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,74%	2023-06-01	3 325 000	70 000
			7 105 000	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 255 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 70 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 780 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 850 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 355 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	79 681	75 550
Avsättning	6 397	6 397
Uttag	-8 950	-2 266
	77 128	79 681

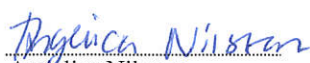
Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 167	6 410
	11 167	6 410

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 266	0
Upplupna räntekostnader	4 821	4 923
Upplupen revision	9 800	12 362
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 400	108 266
	134 287	125 551

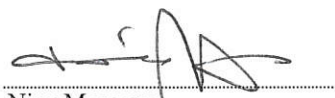
Sjöbo 14/4 2021


Angelica Nilsson


Frida Klytsareff


Johan Andersson


Lena Henriksson


Nina Magnum

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Daniel Karlsson


Tommy Martensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Sjöbo, org.nr. 748000-2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.
- 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.

41

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

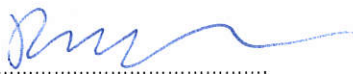
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2021



Tommy Mårénsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

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

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.