



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Svanen i Sjöbo

Org nr 748000-2406



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 februari 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Sjöbo.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1969 på fastigheten Svanen 1-3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Planteringsgatan 20-24 i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	828
2	36	2 124
3	24	1 986
	78	4 938
Lokaler, hyresrätt	7	87
Garage	34	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-12, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leif Hedlund	ordförande, vald till årsstämman 2021
Jerry Ljunggren	sekreterare, styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Susanne Bohman Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Jan Andersson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Magnus Tykesson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Jonas Källström	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020

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

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med Leif Hedlund som sammankallande.

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



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB, Sjöbo Elnät	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice Bredband Skåne AB	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 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 bytt avloppsrör, instängsling av miljöhus, nya källardörrar och nya armaturer på parkeringen.

År 2016 installerades fibernät samt gjordes en ombyggnad av lekplatsen.

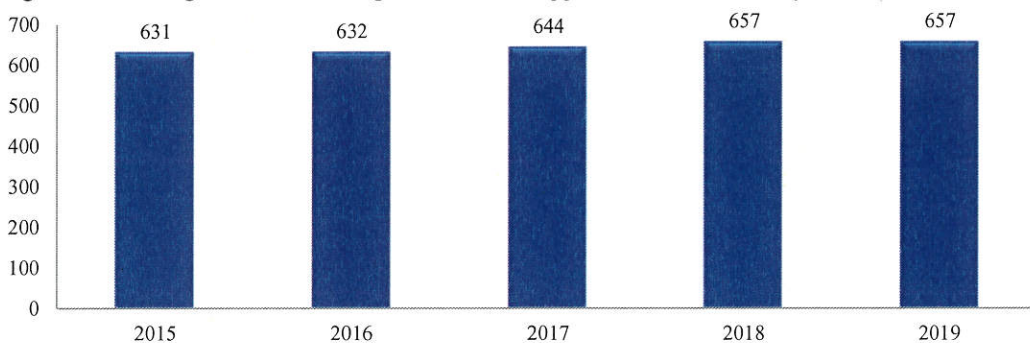
År 2017-2018 ombyggnad och takbyte på garagen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 657 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 1 919 335 kr. Under året har föreningen amorterat 62 699 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

peka

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	89

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 11 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 368	3 375	3 305	3 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	385	234	-78	-143
Eget kapital, tkr	4 692	4 308	4 074	4 151
Taxeringsvärde, tkr	41 776	34 393	34 393	34 393
-varav byggnad, tkr	31 463	25 463	25 463	25 463
Soliditet	61%	60%	59%	59%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	657	657	644	632
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	207	207	203	199
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	389	401	413	425
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	8	8	8	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	6%	6%	6%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	25	22	35	128
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	51	67	124	125
Avskrivning/m ² byggnadsyta	27	36	36	36

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	231 600	0	2 255 547	1 586 533	234 085	4 307 766
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				234 085	-234 085	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			126 000	-126 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-258 532	258 532		0
Årets resultat					384 677	384 677
Belopp vid årets utgång	231 600	0	2 123 015	1 953 150	384 677	4 692 442

REK



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 820 618
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-126 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	258 532
Årets resultat	384 677
Summa till stämmans förfogande	2 337 827

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 337 827
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 367 947	3 375 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	255
Summa rörelseintäkter		3 367 947	3 375 259

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 295 360	-2 272 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 988	-108 967
Underhåll enligt plan	Not 6	-258 532	-334 548
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-194 779	-214 692
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-133 500	-178 723
Summa rörelsekostnader		-2 952 158	-3 109 321

Rörelseresultat

415 789 265 938

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 863	9 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 975	-41 578
Summa finansiella poster		-31 112	-31 853

Årets resultat

384 677 234 085

Tilläggsupplysning

Årets resultat	384 677	234 085
Reservering till fond för yttre underhåll	-126 000	-110 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	258 532	334 548
Överföring till balanserat resultat	517 209	458 633

PE

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

Byggnader och mark

Not 9

4 181 014

4 314 514

Summa materiella anläggningstillgångar

4 181 014

4 314 514

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**4 181 514****4 315 014****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

100

0

Avräkningskonto HSB

68 121

1 858 601

Övriga kortfristiga fordringar

6 718

6 715

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

80 297

53 328

Summa kortfristiga fordringar

155 236

1 918 644

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

1 800 000

0

Summa kortfristiga placeringar

1 800 000

0

Kassa och bank

Bank

Not 13

1 526 903

887 210

Summa kassa och bank

1 526 903

887 210

Summa omsättningstillgångar**3 482 138****2 805 853****Summa tillgångar****7 663 652****7 120 867***126*

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	231 600	231 600
Fond för yttre underhåll	2 123 015	2 255 547
Summa bundet eget kapital	2 354 615	2 487 147

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 953 150	1 586 533
Årets resultat	384 677	234 085
Summa fritt eget kapital	2 337 827	1 820 618

Summa eget kapital

Not 14

4 692 442**4 307 766****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 852 800	1 919 347
Summa långfristiga skulder		1 852 800	1 919 347

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		66 535	62 688
Medlemmarnas inre fond	Not 16	331 497	305 733
Leverantörsskulder		420 799	226 468
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 248	3 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 970	6 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	278 361	288 682
Summa kortfristiga skulder		1 118 410	893 755

Summa skulder**2 971 210****2 813 102****Summa eget kapital och skulder****7 663 652****7 120 867***2019*

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 1,25 % 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 ianspråktagande 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 2 717 209 kr.

Red



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 244 488	3 244 488
	Hysesintäkt lokaler	17 988	17 988
	Hysesintäkt garage och bilplatser	134 080	135 040
	Avsatt till inre fond	-41 401	-41 401
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 792	18 889
		<u>3 367 947</u>	<u>3 375 004</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga ersättningar och intäkter	0	255
		<u>0</u>	<u>255</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-240 910	-226 946
	El	-80 273	-85 035
	Uppvärmning	-687 701	-685 617
	Vatten	-160 110	-193 947
	Renhållning	-84 298	-83 457
	TV, bredband, iptelefoni	-85 234	-85 234
	Förvaltningskostnader	-788 899	-758 505
	Försäkringar	-43 781	-38 425
	Fastighetsskatt	-117 166	-108 730
	Övriga driftskostnader	-6 988	-6 495
		<u>-2 295 360</u>	<u>-2 272 391</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 100	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-5 269	-23 708
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 367	-17 721
	Föreningsverksamhet	-500	-9 000
	Kontorsutrustning och -material	-5 853	0
	Konsulter	-10 500	-25 225
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
		<u>-69 988</u>	<u>-108 967</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-258 532	-334 548
		<u>-258 532</u>	<u>-334 548</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-60 780	-64 278
	Vicevärdsarvode	-85 394	-83 310
	Övriga arvoden	-10 058	-10 813
	Övriga personalkostnader	-7 000	-7 000
	Revisionsarvode	-4 000	-3 700
	Sociala avgifter	-27 547	-45 591
		<u>-194 779</u>	<u>-214 692</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-114 800	-159 923
	Markanläggningar	-18 700	-18 800
		<u>-133 500</u>	<u>-178 723</u>

264



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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 197 000	9 197 000
Ingående anskaffningsvärde mark	155 000	155 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 325	1 426 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 778 325	10 778 325

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 356 186	-5 196 263
Årets avskrivningar byggnader	-114 800	-159 923
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 107 625	-1 088 825
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 700	-18 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 597 311	-6 463 811

Utgående redovisat värde **4 181 014** **4 314 514**

Redovisade värden byggnader	3 726 014	3 840 814
Redovisade värden mark	155 000	155 000
Redovisade värden markanläggningar	300 000	318 700

Fastighetsbeteckning: Svanen 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	31 000 000	9 800 000	40 800 000	33 600 000
Lokaler		463 000	513 000	976 000	793 000
		31 463 000	10 313 000	41 776 000	34 393 000

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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

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

Förutbetald försäkring	11 023	10 711
Förutbetald kabel-TV och bredband	42 617	42 617
Upplupna ränteintäkter	1 155	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 502	0
	80 297	53 328

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

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-28	1 800 000	0
			1 800 000	0

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 526 903	887 210
	1 526 903	887 210

724

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 600	0	2 255 547	1 586 533	234 085
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	234 085	-234 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			126 000	-126 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-258 532	258 532	
Årets Resultat					384 677
Belopp vid årets utgång	231 600	0	2 123 015	1 953 150	384 677

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,01%	2021-10-25	1 919 335	66 535
			1 919 335	66 535

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 852 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	266 140
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 586 660
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 796 700	7 796 700
varav obelånade	5 296 700	5 296 700
Summa ställda säkerheter	2 500 000	2 500 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	305 733	313 594
Avsättning	41 401	41 401
Uttag	-15 637	-49 262
	331 497	305 733

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 248	3 812
	12 248	3 812

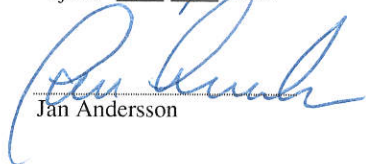
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	2 880	2 880
Personalens källskatt	3 580	3 492
Övriga kortfristiga skulder	2 510	0
	8 970	6 372

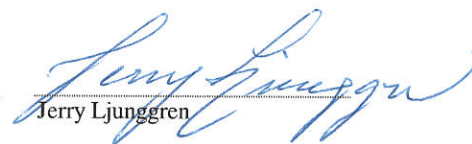
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	731	2 195
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	14 532
Upplupna räntekostnader	2 894	2 988
Upplupen revision	9 100	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	265 636	259 829
	278 361	288 682

Sjöbo 16/4 2020



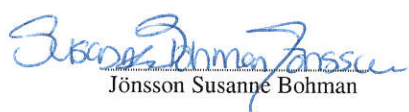
Jan Andersson



Jerry Ljunggren



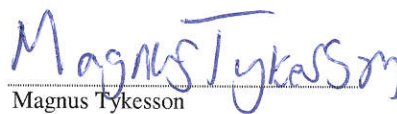
Jonas Källström



Jönsson Susanne Bohman



Leif Hedlund



Magnus Tykesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16



Siv Håkansson



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svanen i Sjöbo, org.nr. 748000-2406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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. Risker 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, förfälskning, 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

YdA

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svanen 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 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 tryggsätt.

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 16/4 2020



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



Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor