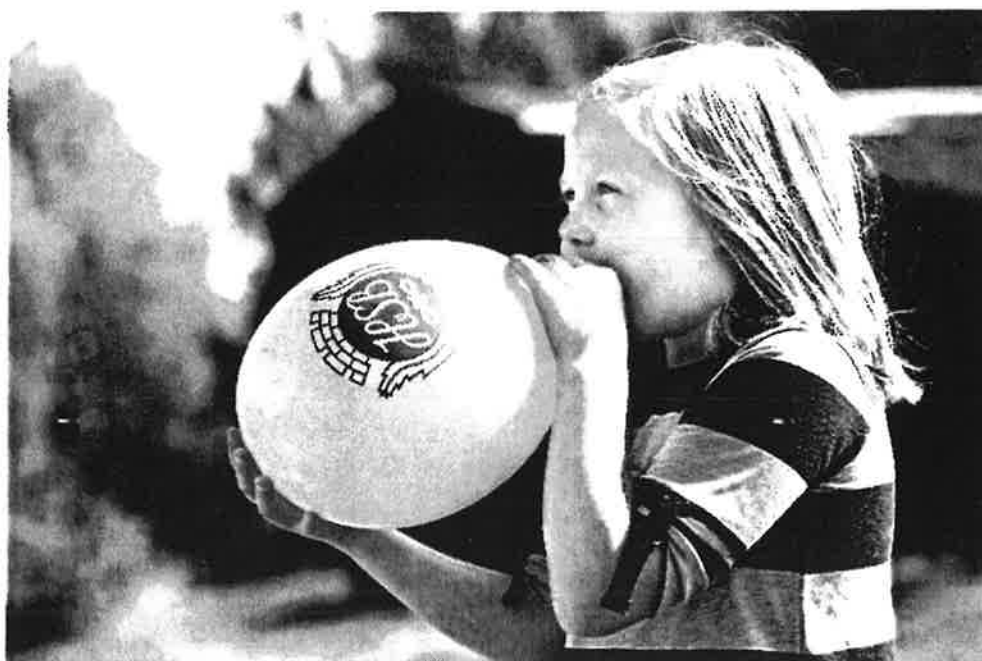




ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Fästan i Södra Sandby

Org nr 745000-3905



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fästan i Södra Sandby (745000-3905) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 47:e verksamhetsår.

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 15 januari 1969, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 14 maj 1971. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Korskyrkan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Backgatan 17-93 i Södra Sandby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	20	1 000
2	96	6 330
3	40	3 280
	156	10 610

Garage	61
--------	----

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018, varvid 29 röstberättigade medlemmar deltog. På föreningsstämman togs första beslutet om antagande av nya föreningsstadgar.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 5 december 2018, varvid 29 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Tord Karlsson	ordförande
Robert Olsson	vice ordförande
Mikael Skogh	sekreterare
Magnus Larsson	vice sekreterare
Sara Leidhagen	styrelseledamot
Emily Hallbäck Sunne	ledamot utsedd av HSB Skåne, avgick i slutet av 2018
Matthias Lindgren	styrelsesuppleant

PSA



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

Vid årets slut bestod valberedningen av Leif Andersson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Skånska Energi	elnät
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med gas
VA-Syd	vatten
Lunds renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
Telia	fibernät
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning (LQE)
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26 oktober 2018 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 projektet med att byta fönster och fönsterdörrar slutfakturerats och bokats till investering

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planderar styrelsen för följande större åtgärder:

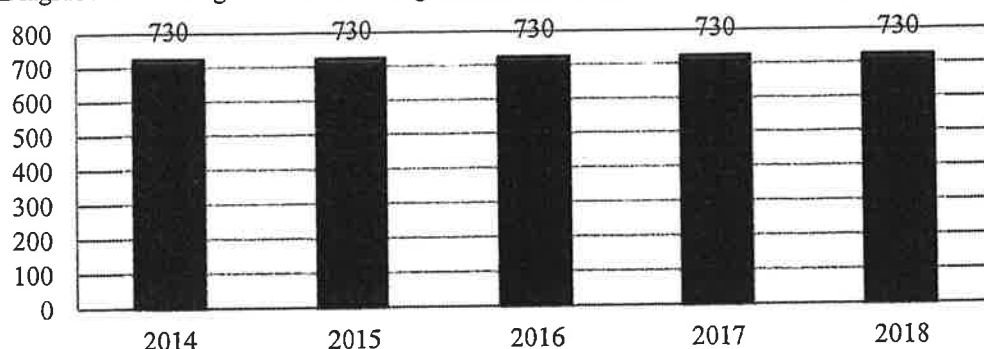
- Översyn av parkeringsytorna
- Tillsyn inför renovering av avloppsstammar
- Installation av tag-system

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

EU

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 571 364 kr. Under året har föreningen amorterat 315 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	188
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	185

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 19 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 007	8 006	8 017	8 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-52	-411	1 248	1 926
Eget kapital, tkr	13 030	13 082	13 493	12 245
Taxeringsvärde, tkr	96 025	96 025	96 025	75 138
-varav byggnad, tkr	70 038	70 038	70 038	56 000
Soliditet	29%	30%	42%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	730	730	730	730
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 787	1 509	1 539	1 571
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	35	50	24	35
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	31%	17%	17%	22%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	40	35	67	67
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	23	98	49	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	116	114	87	83

En snittlägenhet på 68 m² kan förenklat sägas vara belånad med 189 500 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 68 m² belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.

REt

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 166 200	7 160 577	5 166 533	-411 235	13 082 075
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:					
Balanseras i ny räkning			-411 236	411 235	-1
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		425 000	-425 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-248 554	248 554		0
Årets resultat				-52 265	-52 265
Belopp vid årets utgång	1 166 200	7 337 023	4 578 852	-52 265	13 029 809

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 755 29
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-425 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	248 554
Årets resultat	-52 265
Summa till stämmans förfogande	4 526 58

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 526 587
-------------------------	-----------

TBA

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 007 313	8 006 435
Övriga rörelseintäkter	2	74 020	250
Summa rörelseintäkter		8 081 333	8 006 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 399 086	-4 746 622
Underhåll enligt plan	4	-248 554	-1 042 731
Övriga externa kostnader	5	-382 305	-469 406
Personalkostnader	6	-505 987	-325 591
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 231 854	-1 204 964
Summa rörelsekostnader		-7 767 786	-7 789 314
Rörelseresultat		313 547	217 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 678	5 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 490	-634 119
Summa finansiella poster		-365 812	-628 605
Resultat efter finansiella poster		-52 265	-411 235
Årets resultat		-52 265	-411 235

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-52 265	-411 235
Reservering till fond för yttre underhåll	-425 000	-368 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	248 554	1 042 731

Över-/underskott efter disposition av underhåll	-228 711	263 496
--	-----------------	----------------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

PEB

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	41 638 791	41 517 249
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	8 872
Summa materiella anläggningstillgångar		41 638 791	41 526 121

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		41 639 292	41 526 621
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		20 487	9 257
Övriga fordringar	10	1 367 890	1 366 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	226 811	134 703
Summa kortfristiga fordringar		1 615 187	1 510 466

Kassa och bank

Kassa och bank	12	1 583 851	886 251
Summa kassa och bank		1 583 851	886 251

Summa omsättningstillgångar		3 199 038	2 396 717
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		44 838 330	43 923 338
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 166 200	1 166 200
Fond för yttre underhåll		7 337 023	7 160 577
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 503 223	8 326 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 578 853	5 166 533
Årets resultat		-52 265	-411 235
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 526 587	4 755 299
Summa eget kapital		13 029 810	13 082 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	29 071 364	15 610 120
Summa långfristiga skulder		29 071 364	15 610 120
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	7 766	12 654 997
Skulder till kreditinstitut	14	500 000	400 000
Leverantörsskulder		589 761	631 749
Aktuella skatteskulder		22 239	22 772
Övriga skulder	16	860 307	771 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	757 073	750 075
Summa kortfristiga skulder		2 737 146	15 231 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 838 320	43 923 338

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 547	217 371
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 231 854	1 204 964
	1 545 401	1 422 335
Erhållen ränta	1 678	6 623
Erlagd ränta	-359 563	-633 035
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 187 516	795 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-103 338	-907
Ökning/minskning av rörelseskulder	45 307	-149 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 129 485	645 404
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 344 525	-13 787 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 344 525	-13 787 227
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 876 244	0
Amortering av skuld	-315 000	-320 000
Förändring av checkräkningskredit	-12 647 221	12 654 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	914 023	12 334 997
Årets kassaflöde	698 983	-806 825
Likvida medel vid årets början	2 250 883	3 057 709
Likvida medel vid årets slut	2 949 866	2 250 883
	698 983	-806 825

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 583 851	886 251
Kortfristiga, likvida placeringar	1 366 016	1 364 632
	2 949 866	2 250 883

REB

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 005 433 kr

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	206 610	202 062
Årsavgifter bostäder	7 748 976	7 748 693
Avsättning inre fond	-102 400	-102 400
Intäkter pant, överlåtelse	19 343	23 296
Intäkter kabel-TV	134 784	134 784
Summa nettoomsättning	8 007 313	8 006 435

2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Övriga intäkter	74 020	250
Summa övriga rörelseintäkter	74 020	250

3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	907 551	520 505
Lokalvård, städning	328 860	264 150
Snöröjning	15 138	9 750
El	569 593	785 024
Uppvärmning	553 764	316 240
Vatten, avlopp	302 152	278 979
Renhållning, sophämtning	219 805	212 193
Kabel-TV, internet	346 101	228 136
Fastighetsförsäkringspremier	96 600	86 739
Fastighetsskatt	248 822	245 390
Förvaltningsavtal	1 810 700	1 799 515
Summa drift	5 399 086	4 746 622



4 Underhåll enligt plan	2018	2017
-------------------------	------	------

Underhåll enligt plan	248 554	1 042 731
Summa underhåll enligt plan	248 554	1 042 731

5 Övriga externa kostnader	2018	2017
----------------------------	------	------

Konferens, kursverksamhet	300	9 300
Kontorsmaterial, telefon	10 769	21 545
Juridisk hjälp	46 818	56 225
Bevakning, övriga riskkostnader	138 431	63 763
Extern revisionsarvode	12 900	12 950
Kostnader pant, överlåtelse	33 493	41 400
Övriga förvaltningskostnader	54 295	147 958
Övriga externa tjänster	37 500	68 416
Medlemsavgifter	47 800	47 800
Summa övriga externa kostnader	382 305	469 400

6 Personalkostnader	2018	2017
---------------------	------	------

Arvode styrelsen	385 261	245 445
Övrig lön/ersättning styrelsen	2 944	1 600
Revisionsarvode	8 000	8 000
Bilersättning	1 009	0
Övriga ersättningar och förmåner	2 000	2 000
Sociala avgifter	106 773	68 546
Summa personalkostnader	505 987	325 591

7 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 231 873	45 063 396
Anskaffningsvärde mark	690 000	690 000
Inköp	1 344 525	14 168 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 266 398	59 921 873

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-18 404 624	-17 208 531
Årets avskrivningar	-1 222 983	-1 196 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 627 607	-18 404 624

Redovisat värde

41 638 791	41 517 249
------------	------------

Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	3 038 000	3 038 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	987 000	987 000
Summa taxeringsvärde	96 025 000	96 025 000



Fastighetsbeteckning: Korskyrkan 1

Byggnads- och värdeår: 1971

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 18.

8 Inventarier, verktyg och installationer**2018-12-31 2017-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde

44 356 44 356

Utgående anskaffningsvärde**44 356 44 356****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning

-35 484 -26 613

Årets avskrivning

-8 871 -8 871

Akkumulerad avskrivning enligt plan**-44 355 -35 484****Planenligt restvärde****1 8 872****9 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde**500 500****10 Övriga fordringar****2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto

1 874 1 874

Avräkningskonto HSB Skåne

1 366 016 1 364 632

Summa övriga fordringar**1 367 890 1 366 506****11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald va

0 23 053

Förutbetald försäkring

24 972 0

Förutbetald bevakning

42 941 27 319

Förutbetald kabel-tv

14 464 14 095

Förutbetald internet

72 258 70 236

Övriga interimfordringar

72 176 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**226 811 134 703****12 Kassa och bank****2018-12-31 2017-12-31**

Sparbanken Skåne

8 520 8 520

Sparbanken Skåne transaktionskonto

1 575 331 877 731

Summa kassa och bank**1 583 851 886 251****13 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**14 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Danske Bank	0,72%	2019-03-01	0	1 411 600	1 411 600
SE-Banken Bolån	1,04%	2019-06-28	100 000	4 366 270	4 466 270
SE-Banken Bolån	0,84%	2019-07-28	75 000	4 391 270	4 466 270
Danske Bank	0,78%	2019-10-30	140 000	5 525 980	5 665 980
Danske Bank	0,80%	2019-12-30	0	6 938 000	0
Danske Bank	0,80%	2020-12-30	0	6 938 244	0
			315 000	29 571 364	16 010 120

Nästa års amortering beräknas uppgå till

500 000 350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**29 071 364 15 610 120**

Genomsnittsränta vid årets utgång

0,83%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

27 071 364

15 Checkkredit**2018-12-31 2017-12-31**

Checkkredit i Danske Bank, använd till fönsterbytet 2017-2018.

7 766 12 654 997

Beviljad kredit: 20 000 000 kr, kvarvarande vid årsskiftet utgörs av kreditränta

7 766 12 654 997**16 Övriga kortfristiga skulder****2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	805 510	771 549
Övriga kortfristiga skulder	54 797	0
Utgående värde	860 307	771 549

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	75 000	72 1
Upplupen värme	60 000	39 530
Upplupet vatten	25 915	0
Upplupen sophämtning	15 798	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	551 101	617 018
Upplupna räntekostnader	16 358	8 4
Beräknat arvode för revision	12 900	12 950
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	757 073	750 075

Eli



18 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

37 872 300

37 872 300

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 872 300

37 872 300

Södra Sandby d. 12/4-19
ort och datum

Tord Karlsson

Robert Olsson

Mikael Skogh

Magnus Larsson

Sara Leidhagen

Vår revisionsberättelse har avgivits 25/4-2019Mimmi Hiller
Föreningsvald revisorPer-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fästan i Södra Sandby, org.nr. 745000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

TEG

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 Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

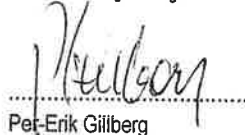
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

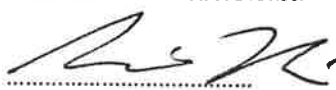
Lund den 25/4 2019



Pet-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mimmi Hiller

Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

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.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery. There is no handwriting or other markings on the page.