

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Anemonen i Staffanstorp

Org nr 716439-5696 *gh*



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Anemonen i Staffanstorp 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 23 april 1992 och dess nuvarande stadgar registrerades 5 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1993 på fastigheten Stanstorp 1:175 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biblioteksgatan 3 och Storgatan 1 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	6	309
3	10	805
4	11	1 097
	27	2 301
Lokaler, hyresrätt	5	506

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-07, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående förändring i styrelsen hölls den 2019-10-23, varvid 12 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att välja Siv Mars till ordförande och Mats Antonius och Jan Enebrink, som ordinarie ledamöter.

Styrelsens sammansättning efter extra föreningsstämma

Siv Mars	Ordförande
Mats Antonius	Vice ordförande
Britt Rosdahl	Sekreterare
Jan Enebrink	Ledamot
Gert-Ove Petersson	Ledamot utsedd av HSB Skåne

Valda vid ordinarie föreningsstämma

Christer Rosdahl	Ledamot	Avliden
Rolf Mars	Ordförande	Avgick på egen begäran

Av föreningen vald revisor har varit Maria Färdenstam (avliden) samt revisor utsedd av HSB Riksförbund som utfört hela granskningen.

Valberedning

Jan Enebrink och Richard Pekkarainen, sammankallande Jan Enebrink.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantör	Avtalstyp
Energi Sverige	Elavtal
Eon	Uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV
Telia	Bredband, lokal
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Rangsells	Sophantering
Sita	Miljö
Aktiv Servicepartner	Lokalvård
Kone	Hisservice
Assa Abloy	Service partner
Inspecta	Hissbesiktning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under året.

Underhåll

Årets utförda underhåll/åtgärder

Byte av kylaggregat i lokal

Måning av fönsterbleck

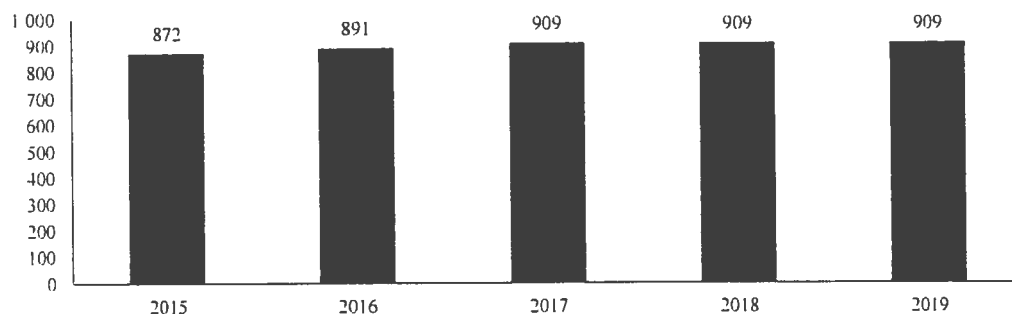
Framtida underhåll

2020 Måning av ytterdörrar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 909 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

94

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överläts (förra året överläts fem 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	2 769	2 737	2 514	2 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	459	696	-874	-542
Eget kapital, tkr	5 057	4 597	3 902	4 773
Taxeringsvärde, tkr	32 359	27 882	27 882	27 882
-varav byggnad, tkr	24 596	21 040	21 040	21 040
Soliditet	16%	14%	12%	15%
Årsavgift m ² bostadsrättsyta bostäder	909	909	909	891
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 321	1 248	787	479
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	11 568	11 712	11 838	11 944
Belåningsgrad (skuld tax-värde)	82%	97%	98%	99%
Avsättn. underhållsfond m ² byggnadsyta	168	168	136	144
Anspr.tagande underhållsfond m ² byggn	122	10	429	312

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 201 008	1 566 822	133 844	695 739	4 597 413
Balanseras i ny räkning			695 739	-695 739	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		471 000	-471 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-280 036	280 036		0
Årets resultat				459 238	459 238
Belopp vid årets utgång	2 201 008	1 757 786	638 619	459 238	5 056 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering anspråktagande av yttre fond	829 583
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-471 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	280 036
Årets resultat	459 238
Summa till stämmans förfogande	1 097 857

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 097 857
-------------------------	-----------

AK

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 768 973	2 737 005
Summa rörelseintäkter		2 768 973	2 737 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 300 325	-1 077 199
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 027	-69 920
Personalkostnader och arvode	Not 5	-84 993	-78 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 829	-258 829
Summa rörelsekostnader		-1 785 175	-1 484 868
Rörelseresultat		983 798	1 252 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 621	13 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 181	-569 660
Summa finansiella poster		-524 560	-556 398
Resultat efter finansiella poster		459 238	695 739
Resultat före skatt		459 238	695 739
Årets resultat		459 238	695 739

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 6 28 645 453 28 904 282

Inventarier och installationer

Not 7 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

28 645 453 28 904 282

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

28 645 953 28 904 782

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 9 25 694 20 292

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 62 608 52 598

Summa kortfristiga fordringar

88 302 72 890

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 500 000 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

2 500 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 12 882 224 1 133 313

Summa kassa och bank

882 224 1 133 313

Summa omsättningstillgångar

3 470 526 3 206 203

Summa tillgångar

32 116 478 32 110 984

94

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 201 008

2 201 008

Fond för yttre underhåll

1 757 786

1 566 822

Summa bundet eget kapital

3 958 794

3 767 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

638 619

133 844

Årets resultat

459 238

695 739

Summa fritt eget kapital

1 097 857

829 583

Summa eget kapital

5 056 652

4 597 414

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 688 729

26 617 356

Summa långfristiga skulder

10 688 729

26 617 356

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 928 626

332 916

Leverantörsskulder

86 325

127 576

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

60 900

31 439

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

295 246

404 284

Summa kortfristiga skulder

16 371 097

896 215

Summa skulder

27 059 826

27 513 571

Summa eget kapital och skulder

32 116 478

32 110 984

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock 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.

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 placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 752 tkr.

AM

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	2 086 932	2 086 932
	Hysesintäkt lokaler	668 535	631 608
	Arsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	5 880	5 763
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 790	7 965
	Övriga fakturerade kostnader	4 836	4 737
		<u>2 768 973</u>	<u>2 737 005</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-177 374	-182 516
	El	-132 531	-119 668
	Uppvärmning	-227 565	-266 979
	Vatten	-77 838	-65 997
	Renhållning	-43 120	-42 480
	TV, bredband, iptelefoni	-39 004	-36 685
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 389	0
	Förvaltningskostnader	-193 158	-182 572
	Försäkringar	-43 095	-37 183
	Fastighetsskatt	-78 769	-78 919
	Periodiskt underhåll	-280 036	-28 904
	Övriga driftskostnader	-447	-35 296
		<u>-1 300 325</u>	<u>-1 077 199</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-223 353	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-56 683	0
	Underhåll övrigt	0	-28 904
		<u>-280 036</u>	<u>-28 904</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 209	-8 588
	Övriga förvaltningskostnader	-10 658	-6 310
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 647	-10 000
	Kontorsutrustning och -material	-4 831	-8 572
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 169	-10 801
	Konsulter	-14 944	-13 110
	Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
	Stämma och styrelse	-1 760	-3 440
	Befarad hyresförlust	-71 709	0
		<u>-141 027</u>	<u>-69 920</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-68 500	-65 000
	Övriga arvoden	-1 720	0
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-12 273	-11 420
		<u>-84 993</u>	<u>-78 920</u>

24

Not 6		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				34 754 654	34 754 654
Ingående anskaffningsvärde mark				4 574 403	4 574 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				39 329 057	39 329 057
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 647 455	-2 388 626
Årets avskrivningar byggnader				-258 829	-258 829
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 906 284	-2 647 455
Nedskrivning byggnader				-7 777 320	-7 777 320
Utgående redovisat värde				28 645 453	28 904 282
Redovisade värden byggnader				24 071 050	24 329 879
Redovisade värden mark				4 574 403	4 574 403
Fastighetsbeteckning:		Stanstorp 1:785			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1993	21 400 000	6 800 000	28 200 000	23 600 000
Lokaler	1993	3 196 000	963 000	4 159 000	4 282 000
		24 596 000	7 763 000	32 359 000	27 882 000

Not 7		Inventarier och installationer	
Ingående anskaffningsvärden		67 444	67 444
Utgående anskaffningsvärden		67 444	67 444
Ingående avskrivningar		-67 444	-67 444
Utgående avskrivningar		-67 444	-67 444
Utgående redovisat värde		0	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.			

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 9		Övriga fordringar	
Avräkning HSB		21 270	16 018
Skattefordran		4 424	4 274
		25 694	20 292

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		44 668	40 181
Förutbetald kabel-TV och bredband		8 355	8 878
Upplupna ränteintäkter		485	3 539
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 100	0
		62 608	52 598

44

Not 11 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	70,00%	2020-03-30	1 700 000	1 700 000
Placering HSB 3 mån	50,00%	2020-03-30	300 000	300 000
Placering HSB 3 mån	50,00%	2020-02-14	500 000	0
			<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Sparbanken Skåne	882 224	1 133 313
	<u>882 224</u>	<u>1 133 313</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,87%	2020-06-12	8 237 081	30 578
SBAB	1,65%	2020-06-12	7 549 501	160 000
SBAB	2,41%	2022-01-12	8 120 389	42 044
SBAB	2,29%	2022-06-15	2 710 384	100 000
			<u>26 617 355</u>	<u>332 622</u>

Kortfristig del	15 928 626
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 688 729
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 330 488
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	24 954 245
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	34 333 000	34 333 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>34 333 000</u>	<u>34 333 000</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	29 468	31 439
Depositioner	20 100	20 100
Avtalsplacerade betalningar	10 832	0
	<u>60 400</u>	<u>51 539</u>

GH

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	44 681
Upplupna räntekostnader	89 395	90 482
Upplupen revision	9 400	8 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 451	241 021
	<u>295 246</u>	<u>384 184</u>

Staffanstorp 18 3 2020

Siv Mars

Britt Rosdahl

Mats Antonius

Jan Enebrink

Gert Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31

Avhiden

Maria Färdenstam

Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårén

Revisor utsedd av HSB Riksförbundet

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anemonen i Staffanstorps, org.nr. 716439-5696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anemonen i Staffanstorps för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

94

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anemonen i Staffanstorp för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

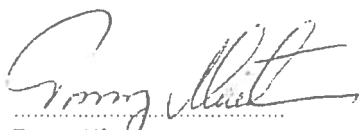
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 31, 3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd 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.