



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Staffanstorp

Org nr 716439-4541

24

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Solrosen 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 den 6 juni 1991 och nuvarande stadgar registrerades den 23 maj 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1992 på fastigheten Stanstorp 1:787 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Södergatan 3 och Storgatan 4 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	172
2	14	876
2,5	12	870
3	4	302
3,5	6	616
4,5	2	236
	42	3 072
Lokaler, hyresrätt	4	522
Parkeringsplatser	46	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-04, varvid 29 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen har avhållit 9 styrelsemöten och ett konstituerande möte under 2019.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till stämman
Lotta Clarell	Ordförande	2021
Kent Danäs	Vice ordförande	2020
Eric Danell	Sekreterare	2020
Pontus Werner	Styrelseledamot	2021
Jerry Alriksson	Styrelseledamot utsedd av HSB	
Magareta Kristiansson	Styrelsesuppleant	2021

Av föreningen vald revisor har varit Jamie Punja med Göran Forreryd som suppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Linnea Nilsson och Andreas Frithiof.

Uppdrag/arvode Vicevärd

Lotta Clarell vicevärd 80%
Kent Danäs vicevärd 20%



Föreningen fick från Staffanstorps kommun en förfrågan om att de ville köpa en del av föreningens mark då det skulle passa in i deras framtida planer att bebygga området. Föreningen skulle ersättas med en annan mark som passade bättre ihop med föreningens övriga mark. Då marken föreningen ska få idag ägs av Kommunfastigheter så finns två avtal. Dessa köp mellan parterna ska ske så snart kommunens fastighetsbildning är genomförd.

Extra föreningsstämma angående markbyte med kommunen avhölls 2018-08-21 varvid 21 röstberättigade var representerade. Stämman beslutade med stor majoritet att bifalla styrelsens förslag.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Öresundskraft/Staffanstorps Energi	Elavtal
ADVEN	Uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV/Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
En Air Ventilation	Ventilation
Garantistäd	Trappstädning
Konehissar/Inspecta	Underhållsavtal/besiktning
Brandservice Syd	Årlig kontroll brandsläckare/brandvarnare
Systematiskt brandskyddsarbete	HSB/egenkontroll
Staffanstorps kommun	Vattenavgift
SUEZ	Hushålls - trädgårdsavfall
Frasses högtryckstvätt	Tvättning av kärl
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 mars 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

Årets utförda underhåll/händelser

Renovering v husgrunder
Renovering av lokal inför byte av hyresgäst, målning, belysning, el och undertak
OVK i lägenheterna
Radonmätning/resultat redovisas 2020
Nödtelefon till 4 hissar
Bokningssystem tvättstuga/lusthus/fritidslokal
Trädgårdsbänkar, ny träram till sandlåda

Framtida underhåll

Byte staket marklägenheter
Justeringsmålning fönsterbleck
Underhållsmålning
Översyn mjukfogar
Ombyggnad av rörledningar i värmecentral eventuellt byte av värmepanna år 20-21

14

Ekonomi

Låneomsättningar kommande år

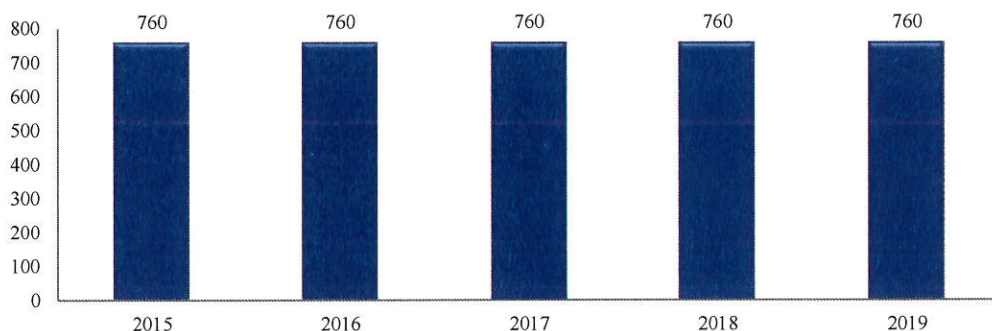
SBAB 2020-06-12

Stadshypotek 2020-12-01

Extra amortering kommer att göras på 400 tkr i samband med konvertering i juni

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 760 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	51
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	51

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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	3 196	3 200	3 183	3 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	658	1 083	819	670
Eget kapital, tkr	9 296	8 638	7 555	6 736
Taxeringsvärde, tkr	41 805	35 880	35 880	35 880
-varav byggnad, tkr	31 666	26 854	26 854	26 854
Soliditet	25%	23%	21%	19%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	760	760	760	760
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 478	1 483	1 457	1 446
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	9 004	9 173	9 265	9 323
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	127	129	120	187
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	66%	79%	79%	80%
Avsätt. underhållsfond/m ² byggnadsyta	224	191	160	107
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	63	0	56	42
Avskrivning/m ² byggnadsyta	83	83	83	83

94

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 013 619	2 083 232	2 458 152	1 083 440	8 638 443
Balanseras i ny räkning			1 083 440	-1 083 440	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		687 000	-687 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-192 798	192 798		0
Årets resultat				657 920	657 920
Belopp vid årets utgång	3 013 619	2 577 434	3 047 390	657 920	9 296 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 541 592
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-687 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	192 798
Årets resultat	657 920
Summa till stämmans förfogande	3 705 310

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 705 310
-------------------------	-----------

PM

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 196 431		3 200 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 900		3 482
Summa rörelseintäkter		3 235 331		3 203 879
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 626 621		-1 157 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 490		-102 260
Personalkostnader och arvode	Not 6	-168 457		-176 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 789		-299 789
Summa rörelsekostnader		-2 202 357		-1 735 306
Rörelseresultat		1 032 974		1 468 573
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 443		11 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 497		-396 776
Summa finansiella poster		-375 054		-385 133
Resultat efter finansiella poster		657 920		1 083 440
Resultat före skatt		657 920		1 083 440
Årets resultat		657 920		1 083 440

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	33 439 609	33 739 398
	<u>33 439 609</u>	<u>33 739 398</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

33 440 109 33 739 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 778	466
Not 9	64 174	10 786
Not 10	<u>61 055</u>	<u>43 166</u>
	<u>130 007</u>	<u>54 419</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	<u>2 300 000</u>	<u>1 500 000</u>
	<u>2 300 000</u>	<u>1 500 000</u>

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>1 520 806</u>	<u>1 897 710</u>
	<u>1 520 806</u>	<u>1 897 710</u>

Summa omsättningstillgångar

3 950 813 3 452 129

Summa tillgångar

37 390 922 37 192 027

OK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 013 619	3 013 619
Fond för yttre underhåll	2 577 434	2 083 232
Summa bundet eget kapital	5 591 053	5 096 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 047 390	2 458 152
Årets resultat	657 920	1 083 440
Summa fritt eget kapital	3 705 310	3 541 592

Summa eget kapital

9 296 363	8 638 443
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 628 750	27 736 014
Summa långfristiga skulder		8 628 750	27 736 014

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 033 052	442 000
Leverantörsskulder		142 555	57 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	59 571	54 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	230 631	262 855
Summa kortfristiga skulder		19 465 809	817 570

Summa skulder

28 094 559	28 553 584
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

37 390 922	37 192 027
-------------------	-------------------

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. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 92 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 %/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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen,

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 11 736 750 kr.

DK

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 334 228	2 334 228
	Hysesintäkt lokaler	771 516	773 964
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 065	46 170
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	13 992	13 992
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 510	10 923
	Övriga fakturerade kostnader	21 120	21 120
		3 196 431	3 200 397
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	38 900	0
	Övrigt	0	3 482
		38 900	3 482
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-406 585	-184 308
	El	-143 646	-148 529
	Uppvärmning	-145 988	-151 114
	Vatten	-119 987	-71 707
	Renhållning	-55 293	-53 936
	TV, bredband, iptelefoni	-136 436	-133 446
	Obligatoriska besiktningar	-25 000	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-33 765	0
	Förvaltningskostnader	-273 049	-288 354
	Försäkringar	-30 205	-28 777
	Fastighetsskatt	-57 834	-96 954
	Periodiskt underhåll	-192 798	0
	Övriga driftskostnader	-6 034	0
		-1 626 621	-1 157 125
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Ny nödtelefon hissar	-49 750	0
	Renoverng av husgrund	-143 048	0
		-192 798	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 314	-8 655
	Övriga förvaltningskostnader	-20 225	-25 658
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 652	-18 358
	Föreningsverksamhet	-9 419	-6 125
	Kontorsutrustning och -material	-4 805	-7 480
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 912	-8 527
	Konsulter	-18 532	-13 858
	Förbrukningsinventarier	-15 031	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
		-107 490	-102 260
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-61 000	-50 600
	Vicevärdsarvode	-84 000	-84 000
	Övriga personalkostnader	-199	0
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Sociala avgifter	-23 258	-38 532
		-168 457	-176 132

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 433 818	42 433 818			
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 859 000	5 859 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 516	122 516			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 415 334	48 415 334			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 372 078	-3 072 289			
	Årets avskrivningar byggnader	-299 789	-299 789			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-122 516	-122 516			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 794 383	-3 494 594			
	Nedskrivning byggnader	-11 181 342	-11 181 342			
	Utgående redovisat värde	33 439 609	33 739 398			
	Redovisade värden byggnader	27 580 609	27 880 398			
	Redovisade värden mark	5 859 000	5 859 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder	1992	28 000 000	9 200 000	37 200 000	31 800 000
	Lokaler	1 992	3 666 000	939 000	4 605 000	4 080 000
			31 666 000	10 139 000	41 805 000	35 880 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 9	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB	18 696	4 435			
	Skattekonto	4 917	4 910			
	Skattefordran	40 561	1 441			
		64 174	10 786			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	7 605	7 389			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	34 358	34 358			
	Upplupna ränteintäkter	2 522	1 419			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 570	0			
		61 055	43 166			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-02	500 000	0	
	Placering HSB 3 mån	0,70%		1 000 000	0	
	Placering HSB 3 mån	0,70%		300 000	0	
	Placering HSB 3 mån	0,70%		500 000	0	
	Placering HSB 3 mån	0,70%		0	1 500 000	
				2 300 000	1 500 000	
Not 12	Kassa och bank					
	SBAB	879 260	876 251			
	Sparbanken Skåne	641 546	1 021 459			
		1 520 806	1 897 710			

94

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,86%	2020-06-12	9 340 835	427 591
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,23%	2021-09-01	8 673 750	45 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,10%	2020-12-01	9 647 217	102 040
				27 661 802	574 631

Kortfristig del av långa lån	19 033 052
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 628 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 298 524
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	24 788 647
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	41 880 000	41 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	41 880 000	41 880 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	35 548	41 455
Personalens källskatt	15 215	13 535
Arbetsgivaravgifter	8 808	12 531
	59 571	67 521

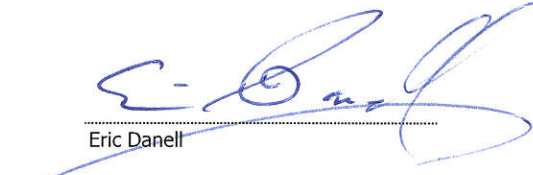
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

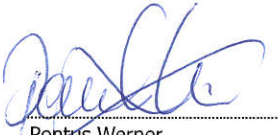
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	37 410
Upplupen revision	10 000	8 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	220 631	204 714
	230 631	250 324

Staffanstorp 2020- 04 - 08


Lotta Clarell


Kent Danås


Eric Danell


Pontus Werner


Jerry Alriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04 - 21


Jamie Punja
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solrosen i Staffanstorps, org.nr. 716439-4541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Staffanstorps för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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.

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, 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 handlingar 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 handlingar 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.

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 Solrosen i Staffanstorps för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 försumelse 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 revisor 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 revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Staffanstorp den 21/4 2020


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jamie Punja
Av föreningen vald revisor