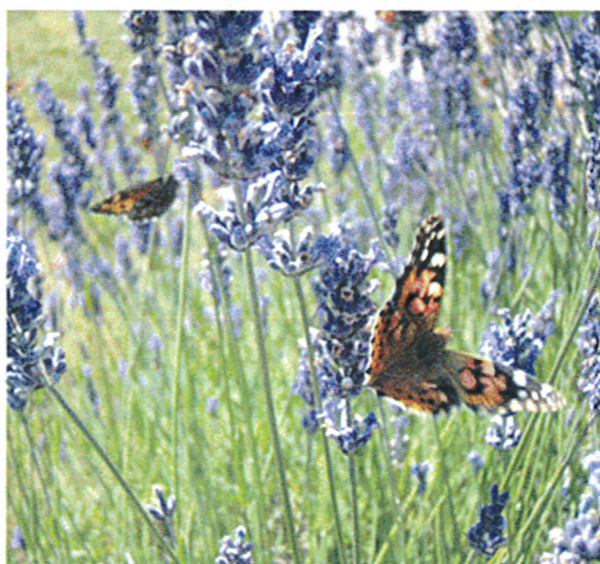




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Bläckfisken i Tomelilla

Org nr 738800-1021



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1958 på fastigheten Bläckfisken 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Västergatan 41-51 i Tomelilla.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	471
2	14	788
3	16	1 144
	42	2 403
Lokaler, hyresrätt	4	84
Garage	9	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Bengt Magnusson	ordförande
Mats Persson	sekreterare
Elin Lykkegaard	styrelseledamot
Agneta Henriksson	styrelseledamot

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad.

Martin Andersson	styrelsesuppleant
Stig Jönsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Ann Löwdin med Martin Vistrand som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen är vakant.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.on	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	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 genomfördes 2020-08-06 av delar av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Underhållsåtgärder under året:

OVK besiktning.

Installation av kodlås i entréer.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

2011 byte fönster.

2016 stamledningsbyte, badrumsrenovering och genomgång av el, i vissa fall utbytt.

2018 nya tvättstugor inklusive maskiner.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

2021 nya garageportar och fönstermålning.

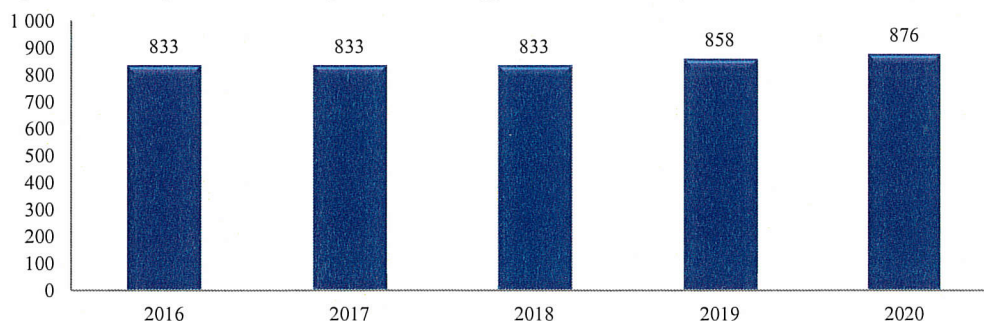
2021-2023 åtgärd takfläktar, rensning och injustering av ventilation.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 876 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% från och med 2021-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 102 168 kr. Under året har föreningen amorterat 390 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	50
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	51

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 166	2 112	2 083	2 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	261	-393	336
Eget kapital, tkr	3 251	2 942	2 681	3 074
Taxeringsvärde, tkr	16 527	16 527	10 846	10 846
-varav byggnad, tkr	12 648	12 648	8 156	8 156
Soliditet	22%	20%	17%	19%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	876	858	833	833
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	74	74	373	427
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 620	4 782	4 945	5 107
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	72	78	78	86
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	67%	70%	110%	113%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	26	29	26	8
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	23	20	294	7
Avskrivning/m ² byggnadsyta	152	152	152	156

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 030	0	840 550	1 745 591	260 937	2 942 109
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				260 937	-260 937	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			65 000	-65 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-56 250	56 250		0
Årets resultat					309 056	309 056
Belopp vid årets utgång	95 030	0	849 300	1 997 779	309 056	3 251 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 006 529
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-65 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	56 250
Årets resultat	309 056
Summa till stämmans förfogande	2 306 835

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 306 835
-------------------------	-----------

PH



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 165 648	2 112 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	580
Summa rörelseintäkter		2 165 648	2 112 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 135 729	-1 107 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 713	-44 015
Underhåll enligt plan	Not 6	-56 250	-50 558
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-42 146	-84 350
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-378 204	-378 204
Summa rörelsekostnader		-1 688 041	-1 664 800
Rörelseresultat		477 607	448 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 333	1 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 884	-188 471
Summa finansiella poster		-168 551	-187 173
Årets resultat		309 056	260 937

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	13 353 737	13 731 941
	<u>13 353 737</u>	<u>13 731 941</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

13 354 237	13 732 441
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183	1 163
-------	-------

Avräkningskonto HSB

3 583	687 969
-------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

4 071	4 071
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	12 274	25 072
	<u>21 111</u>	<u>718 275</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	687 000	0
	<u>687 000</u>	<u>0</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bank

Not 13	843 794	547 387
	<u>843 794</u>	<u>547 387</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 551 906	1 265 662
------------------	------------------

Summa tillgångar

14 906 143	14 998 103
-------------------	-------------------

94

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 030	95 030
Fond för yttre underhåll	849 300	840 550
Summa bundet eget kapital	944 330	935 580

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 997 779	1 745 591
Årets resultat	309 056	260 937
Summa fritt eget kapital	2 306 835	2 006 529

Summa eget kapital

3 251 165 **2 942 109**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 412 168	11 102 168
Summa långfristiga skulder		10 412 168	11 102 168

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		690 000	390 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	219 143	238 683
Leverantörsskulder		69 505	124 406
Aktuell skatteskuld	Not 16	33 565	18 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	80	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	230 517	182 310
Summa kortfristiga skulder		1 242 810	953 826

Summa skulder

11 654 978 **12 055 994**

Summa eget kapital och skulder

14 906 143 **14 998 103**

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

OK

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 103 972	2 062 740
	Hysesintäkt lokaler	6 192	6 192
	Hysesintäkt garage och bilplatser	40 824	37 584
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 660	5 814
		<u>2 165 648</u>	<u>2 112 330</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	580
		<u>0</u>	<u>580</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-123 740	-111 370
	El	-33 812	-40 628
	Uppvärmning	-276 778	-270 849
	Vatten	-113 438	-94 945
	Renhållning	-40 851	-38 674
	TV, bredband, iptelefoni	-36 105	-38 964
	Förvaltningskostnader	-429 528	-429 944
	Försäkringar	-20 755	-21 657
	Fastighetsskatt	-53 249	-53 249
	Övriga driftskostnader	-7 473	-7 393
		<u>-1 135 729</u>	<u>-1 107 673</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 700	-9 338
	Övriga förvaltningskostnader	-1 503	-4 696
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 672	-6 965
	Föreningsverksamhet	0	-2 600
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 490
	Konsulter	-37 238	-3 188
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
	Kundförluster m m	0	-1 138
		<u>-75 713</u>	<u>-44 015</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-56 250	-50 558
		<u>-56 250</u>	<u>-50 558</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-27 000	-41 000
	Övriga arvoden	0	-23 050
	Övriga personalkostnader	-5 200	-4 200
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-7 446	-13 600
		<u>-42 146</u>	<u>-84 350</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-378 204	-378 204
		<u>-378 204</u>	<u>-378 204</u>

92

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 189 030	19 189 030
Ingående anskaffningsvärde mark	23 320	23 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 212 350	19 212 350

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 480 408	-5 102 204
Årets avskrivningar byggnader	-378 204	-378 204
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 858 612	-5 480 408

Utgående redovisat värde 13 353 737 13 731 941

Redovisade värden byggnader 13 330 417 13 708 621
Redovisade värden mark 23 320 23 320

Fastighetsbeteckning: Bläckfisken 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	12 400 000	3 603 000	16 003 000	16 003 000
Lokaler	1971	248 000	276 000	524 000	524 000
		12 648 000	3 879 000	16 527 000	16 527 000

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	12 918 000	12 918 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 918 000	12 918 000

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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

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

Förutbetalda försäkring	5 671	5 453
Förutbetalda kabel-TV och bredband	6 002	6 019
Upplupna ränteintäkter	601	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 600
	12 274	25 072

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

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-29	687 000	0
			687 000	0

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

Sparbanken Skåne	124	124
Sparbanken Skåne transaktionskonto	843 671	547 263
	843 794	547 387

OK

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,27%	2021-01-18	400 000	100 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,71%	2022-03-30	3 620 000	80 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,41%	2022-12-30	593 848	40 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,41%	2022-12-30	608 320	40 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,33%	2024-06-01	2 730 000	60 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,09%	2023-12-01	3 150 000	70 000
			11 102 168	390 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 412 168**

Nästa års amortering av långfristig skuld 290 000

Lån som ska konverteras inom ett år 400 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **690 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 152 168

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	238 683	257 649
Uttag	-19 540	-18 966
	219 143	238 683

Not 16 Aktuell skatteskuld

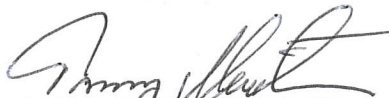
Årets beräknade skatteskuld	33 565	18 368
	33 565	18 368

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	60	60
Arbetsgivaravgifter	20	0
	80	60

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	0	63
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 592	6 673
Upplupna räntekostnader	3 810	1 737
Upplupen revision	9 500	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	174 427	164 537
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 188	0
	230 517	182 310

Tomelilla 19/4 2021
Agneta Henriksson
Bengt Magnusson
Elin Lykkegaard
Mats PerssonVår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05-26
Ann Löwdin
Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla, org.nr. 738800-1021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

OK

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 Bläckfisken i Tomelilla för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

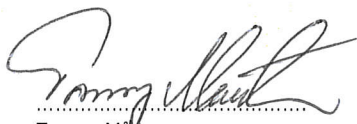
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tomelilla den 26/5 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann Löwdin
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållsutgifter

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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