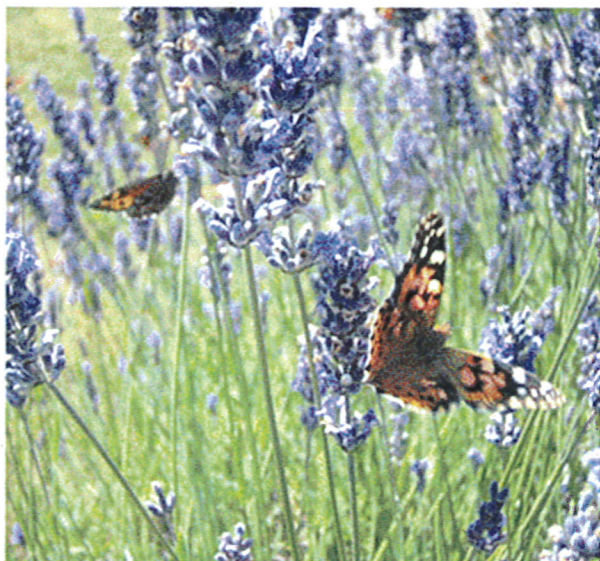




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Fabian i Tomelilla

Org nr 738800-1013



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Fabian 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 byggnader uppfördes år 1963 på fastigheten Fabian 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grönegatan 6 A-C, Rosencrantzgatan 11 A-B och 13 A-B i Tomelilla.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	13	583
2	26	1 464
3	19	1 405
	58	3 452
Lokaler, hyresrätt	7	384
Garage	9	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15, varvid 9 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jonny Leufstedt	ordförande, vald till årsstämman 2021
Jan-Erik Offesson	vice ordförande, vald till årsstämman 2022
Kerstin Persson	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Eva Persson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Jan Håkansson	styrelseledamot, avflyttad
Gert Petersson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Stämman har inte valt någon förtroendevald revisor.
Hela granskningen har utförts av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.on	elavtal
Rindi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Sjöbo Teleservice	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-03-24 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:

Påbörjat relining av ventilationskanaler.

Målning av soprumsdörrar.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

2019 relining avlopp och dagvatten.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

2021 relining av ventilationskanaler.

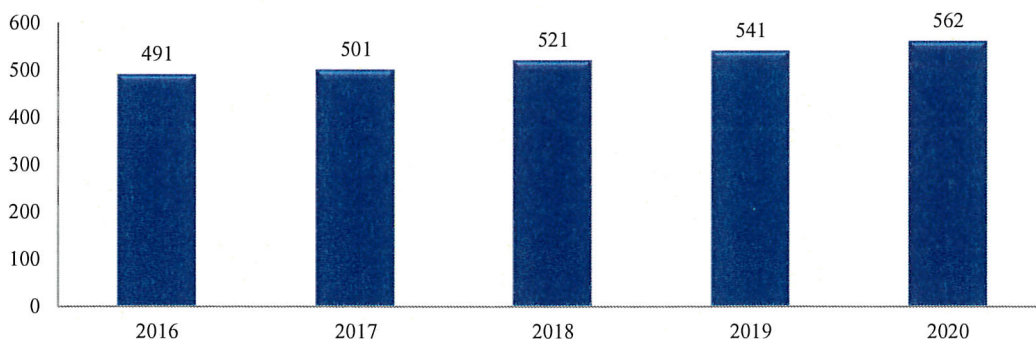
2021 OVK besiktning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 562 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2,1% 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 837 487 kr. Under året har föreningen amorterat 50 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

I januari 2021 tog föreningen ett nytt lån på 3 000 000 kr. Lånet är bundet till 2026-02-10 med en ränta på 1,37%. Amorteringen är på 60 000 kr/år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	72

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 940	1 855	1 782	1 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	271	29	-407
Eget kapital, tkr	2 401	2 335	2 064	2 034
Taxeringsvärde, tkr	22 528	22 528	16 570	16 570
-varav byggnad, tkr	17 356	17 356	12 818	12 818
Soliditet	53%	48%	53%	51%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	562	541	521	501
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	131	130	130	130
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	243	257	272	286
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	5	5	4	1
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	4%	4%	6%	6%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	29	28	14	15
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	39	0	41	152
Avskrivning/m ² byggnadsyta	37	33	33	33

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 500	0	695 670	1 185 610	271 283	2 335 062
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				271 283	-271 283	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			111 000	-111 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-149 872	149 872		0
Årets resultat					65 833	65 833
Belopp vid årets utgång	182 500	0	656 798	1 495 764	65 833	2 400 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 456 892
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-111 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	149 872
Årets resultat	65 833
Summa till stämmans förfogande	1 561 597

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 561 597
-------------------------	-----------

QM

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 939 911	1 854 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 608
Summa rörelseintäkter		1 939 911	1 864 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 396 945	-1 328 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 592	-56 941
Underhåll enligt plan	Not 6	-149 872	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 638	-69 212
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-142 897	-127 397
Summa rörelsekostnader		-1 861 944	-1 582 194
Rörelseresultat		77 967	282 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 449	7 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 583	-17 924
Summa finansiella poster		-12 134	-10 814
Årets resultat		65 833	271 283

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	2 542 928	2 685 825
Pågående nyanläggningar	Not 10	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 642 928	2 685 825

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

2 643 428	2 686 325
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		32 968	4 578
Avräkningskonto HSB		459 190	1 256 146
Övriga kortfristiga fordringar		108	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 027	96 531
Summa kortfristiga fordringar		571 293	1 357 373

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 14	496 221	778 042
Summa kassa och bank		496 221	778 042

Summa omsättningstillgångar

1 867 514	2 135 415
------------------	------------------

Summa tillgångar

4 510 942	4 821 740
------------------	------------------

64

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	182 500	182 500
Fond för yttre underhåll	656 798	695 670
Summa bundet eget kapital	839 298	878 170

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 495 764	1 185 610
Årets resultat	65 833	271 283
Summa fritt eget kapital	1 561 597	1 456 892

Summa eget kapital

2 400 895 **2 335 062**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	837 487
Summa långfristiga skulder		0	837 487

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		837 487	50 004
Medlemmarnas inre fond	Not 16	658 557	633 190
Leverantörsskulder		275 864	751 581
Aktuell skatteskuld	Not 17	33 287	19 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 058	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	303 794	195 397
Summa kortfristiga skulder		2 110 047	1 649 191

Summa skulder

2 110 047 **2 486 678**

Summa eget kapital och skulder

4 510 942 **4 821 740**

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

QH

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 938 396	1 867 332
	Hysesintäkt lokaler	50 340	50 016
	Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	27 000
	Avsatt till inre fond	-99 899	-99 899
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 674	10 234
		1 939 911	1 854 683
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	9 608
		0	9 608
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-163 391	-103 473
	El	-78 704	-82 702
	Uppvärmning	-333 414	-330 549
	Vatten	-136 691	-128 462
	Renhållning	-40 055	-39 480
	TV, bredband, iptelefoni	-73 780	-73 780
	Förvaltningskostnader	-450 241	-452 416
	Försäkringar	-41 241	-39 049
	Fastighetsskatt	-71 280	-71 280
	Övriga driftskostnader	-8 148	-7 453
		-1 396 945	-1 328 644
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 850	-13 088
	Övriga förvaltningskostnader	-4 436	-5 415
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 437	-11 533
	Föreningsverksamhet	0	-4 350
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 759
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 595	-2 396
	Konsulter	-41 875	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
		-95 592	-56 941
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-149 872	0
		-149 872	0
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-64 430	-55 000
	Övriga arvoden	0	-1 180
	Sociala avgifter	-12 208	-13 032
		-76 638	-69 212
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-111 311	-95 811
	Markanläggningar	-31 586	-31 586
		-142 897	-127 397

M

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 379 863	5 703 613			
	Årets investering byggnader	0	676 250			
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 870	80 870			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	947 572	947 572			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 408 305	7 408 305			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 564 550	-4 468 739			
	Årets avskrivningar byggnader	-111 311	-95 811			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-157 930	-126 344			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-31 586	-31 586			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 865 377	-4 722 480			
	Utgående redovisat värde	2 542 928	2 685 825			
	Redovisade värden byggnader	1 704 002	1 815 313			
	Redovisade värden mark	80 870	80 870			
	Redovisade värden markanläggningar	758 056	789 642			
	Fastighetsbeteckning:	Fabian 7				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1963	17 000 000	5 000 000	22 000 000	22 000 000
	Lokaler	1963	356 000	172 000	528 000	528 000
			17 356 000	5 172 000	22 528 000	22 528 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				5 279 900	5 279 900
	varav i eget förvar				-3 148 700	-3 148 700
	Summa ställda säkerheter				2 131 200	2 131 200

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets investering	100 000	0
	Omklassificering till byggnader och mark	0	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	100 000	0
	Pågående nyanläggningar avser relining av ventilation och beräknas kosta ca 3 000 000 kr. Projektet beräknas vara klart i juni 2021 och nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.		

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	41 748	41 241
	Förutbetald kabel-TV och bredband	36 890	36 890
	Upplupna ränteintäkter	389	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 400
		79 027	96 531

al

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-26	800 000	0
			800 000	0

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	496 221	778 042
	496 221	778 042

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,59%	2021-01-30	837 487	50 004
			837 487	50 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 837 487

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **837 487**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 200 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 587 467

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	633 190	619 700
Avsättning	99 899	99 899
Uttag	-74 532	-86 410
	658 557	633 190

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	33 287	19 019
	33 287	19 019

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	789	0
Arbetsgivaravgifter	269	0
	1 058	0

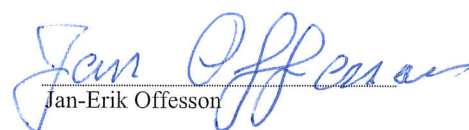
OK

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 327	7 000
Upplupna räntekostnader	37	1 226
Upplupen revision	13 000	11 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	186 391	175 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 039	0
	303 794	195 397

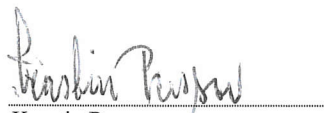
Tomelilla 6 / 4 2021


Eva Persson


Gert Petersson


Jan-Erik Offesson


Jonny Leufstedt


Kerstin Persson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-14


Tommy Martensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fabian i Tomelilla, org.nr. 738800-1013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor varför undertecknad revisor har varit ensam på uppdraget.

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.

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.

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 Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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 14/5 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd 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.