

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vattenmannen i Tyringe 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Vattenmannen 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Torggatan 6 A-B i Tyringe.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	135
2	12	674
3	3	243
4	3	282
	22	1 334
Lokaler, hyresrätt	5	340
Garage	7	
Parkeringsplatser	14	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-29, varvid 9 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17, §21, §22 och §32, andra beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leif Zander	ordförande	vald till 2021
Inga Bokelund	vice ordförande	vald till 2020
Martin Forsén	sekreterare	vald till 2021
Maja Olofsson	styrelseledamot	vald till 2020
Roger Lindquist	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm med Irene Olsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Gunilla Olsson och Irene Olsson med Gunilla Olsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

PCB-inventering är utförd år 2008
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2017
Radonmätning är utförd år 2017
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018

Övernattningsrum finns att hyra för medlemmarnas gäster.

Föreningen har seriekopplat utrymningslarm i källare, trapphus och vind.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 25 juni 2019 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte tvättmaskin

Ny ledbelysning utomhus

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Badrumsrenovering utfört år 2005

Byte garageportar utfört år 2017

Relining avloppstammar utfört år 2017

Grävt om dagvatten vid garagen utfört år 2017

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

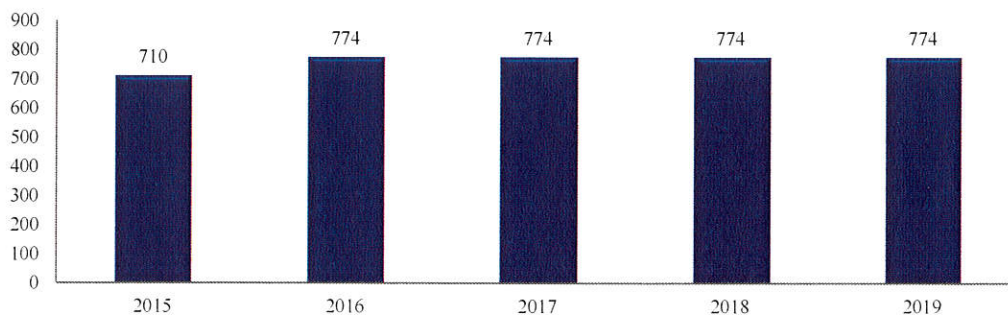
Byte torktumlare

Ny stödmur och asfalt vid garage

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 774 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 980 000 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 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	1 168	1 162	1 143	1 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	19	-170	225
Eget kapital, tkr	1 241	1 192	1 173	1 343
Taxeringsvärde, tkr	5 566	4 500	4 500	4 500
-varav byggnad, tkr	4 492	3 637	3 637	3 637
Soliditet	32%	31%	24%	25%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	774	774	774	774
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	391	377	323	430
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 484	1 544	2 339	2 399
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	26	22	23	1
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	46%	69%	71%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	17	30	17	48
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	74	52	147	27
Avskrivning/m ² byggnadsyta	60	61	61	6

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 700	0	1 000 123	126 008	19 335	1 192 166
Balanseras i ny räkning				19 335	-19 335	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			29 000	-29 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-124 169	124 169		0
Årets resultat					49 320	49 320
Belopp vid årets utgång	46 700	0	904 954	240 512	49 320	1 241 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	145 343
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-29 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	124 169
Årets resultat	49 320
Summa till stämmans förfogande	289 832

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	289 832
-------------------------	---------

Resultaträkning

Not 1 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 168 368	1 161 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 257
Summa rörelseintäkter		1 168 368	1 164 185

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-799 776	-792 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 788	-96 298
Underhåll enligt plan	Not 6	-124 169	-86 778
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 453	-49 044
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-100 756	-102 518
Summa rörelsekostnader		-1 092 942	-1 126 969

Rörelseresultat **75 426** **37 216**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 358	12 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 464	-30 808
Summa finansiella poster		-26 106	-17 881

Årets resultat **49 320** **19 335**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	49 320	19 335
Reservering till fond för yttre underhåll	-29 000	-51 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	124 169	86 778
Överföring till balanserat resultat	144 489	55 113

CB

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	2 025 617	2 126 373
	<u>2 025 617</u>	<u>2 126 373</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

2 026 117	2 126 873
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 163	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

11 030	57 936
--------	--------

Aktuell skattefordran

Not 11	3 792	8 131
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

457	456
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	34 285	18 117
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>50 727</u>	<u>84 640</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	1 200 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

<u>1 200 000</u>	<u>1 000 000</u>
------------------	------------------

Bank

Not 14	547 523	605 157
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>547 523</u>	<u>605 157</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

1 798 250	1 689 797
------------------	------------------

Summa tillgångar

3 824 367	3 816 670
------------------	------------------



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 700	46 700
Fond för yttre underhåll	904 954	1 000 123
Summa bundet eget kapital	951 654	1 046 823

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	240 512	126 008
Årets resultat	49 320	19 335
Summa fritt eget kapital	289 832	145 343

Summa eget kapital

Not 15 **1 241 486** **1 192 166**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 900 000	1 980 000
Summa långfristiga skulder	1 900 000	1 980 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	80 000	80 000
Medlemmarnas inre fond	281 550	281 139
Leverantörsskulder	74 613	77 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 718	205 687
Summa kortfristiga skulder	682 881	644 504

Summa skulder

2 582 881 **2 624 504**

Summa eget kapital och skulder

3 824 367 **3 816 670**

ER



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	49 320	19 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	100 756	102 518
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	150 076	121 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 993	4 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 378	65 827
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 460	191 871
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 000	-1 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-1 060 000
Årets kassaflöde	95 460	-868 129
Likvida medel vid årets början	1 663 093	2 531 223
Likvida medel vid årets slut	1 758 553	1 663 093

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,42% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 tkr.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 032 204	1 032 204
	Hysesintäkt lokaler	133 092	128 172
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 598	34 988
	Avsatt till inre fond	-36 852	-36 850
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 326	3 414
		1 168 368	1 161 928
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	2 257
		0	2 257
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 526	-48 812
	El	-32 286	-34 204
	Uppvärmning	-231 399	-263 387
	Vatten	-40 921	-41 516
	Renhållning	-30 061	-28 009
	Bevakningskostnader	-13 161	-7 499
	TV, bredband, iptelefoni	-52 624	-52 320
	Förvaltningskostnader	-320 307	-277 460
	Försäkringar	-15 347	-14 826
	Fastighetsskatt	-21 871	-17 532
	Övriga driftskostnader	-10 274	-6 765
		-799 776	-792 331
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 000	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-6 181	-1 074
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 570	-3 418
	Föreningsverksamhet	0	-9 575
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 207
	Konsulter	-7 438	-62 813
	Medlemsavgifter HSB	-7 600	-7 600
	Stämma och styrelse	0	-1 699
		-32 788	-96 298
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-54 731	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-86 778
	Underhåll installationer	-41 938	0
	Underhåll mark och utemiljö	-27 500	0
		-124 169	-86 778
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-24 500	-32 500
	Övriga arvoden	-500	-3 380
	Övriga personalkostnader	0	-361
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-5 453	-7 803
		-35 453	-49 044
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-100 756	-102 518
		-100 756	-102 518



Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Utrangering av badrum har skett under år 2005 med 60 200 kr.

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2019-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	1 977 787	-1 614 168	-8 366	1959-2078	355 253
Ursprunglig mark	52 000				52 000
Värme	239 999	-19 200	-9 600	2017-2042	211 199
Badrum	1 507 229	-150 722	-75 358	2017-2036	1 281 149
Garage	148 276	-14 828	-7 432	2017-2036	126 016
Byggnader	3 925 291	-1 798 918	-100 756		2 025 617

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 873 291	3 873 291
Ingående anskaffningsvärde mark	52 000	52 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 925 291	3 925 291

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 798 918	-1 696 400
Årets avskrivningar byggnader	-100 756	-102 518
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 899 674	-1 798 918

Utgående bokfört värde 2 025 617 2 126 373

Bokförda värden byggnader	1 973 617	2 074 373
Bokförda värden mark	52 000	52 000

Fastighetsbeteckning: Vattenmannen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	3 868 000	959 000	4 827 000	3 924 000
Lokaler		624 000	115 000	739 000	576 000
		4 492 000	1 074 000	5 566 000	4 500 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	3 792	8 131
	3 792	8 131

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	3 864	3 755
Förutbetalda kabel-TV och bredband	13 156	13 156
Upplupna ränteintäkter	1 470	1 206
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 795	0
	34 285	18 117

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-29	1 200 000	0
Placering HSB Skåne			0	1 000 000
			1 200 000	1 000 000

CB

Not 14 Bank

Transaktionskonto Sparbanken Skåne

547 523

605 157

547 523

605 157

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 700	0	1 000 123	126 008	19 335
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	19 335	-19 335
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			29 000	-29 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-124 169	124 169	
Årets Resultat					49 320
Belopp vid årets utgång	46 700	0	904 954	240 512	49 320

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2023-11-24	1,60%	2023-11-24	1 980 000	80 000
				1 980 000	80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 900 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 580 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

3 200 000

3 200 000

Summa ställda säkerheter

3 200 000

3 200 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

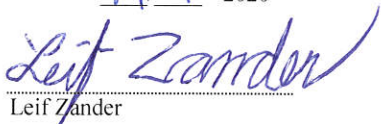
Ingående värde	281 139	284 514
Avsättning	36 852	36 850
Uttag	-36 440	-40 225
	281 550	281 139

ez

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 097	54 178
Upplupna räntekostnader	2 923	7 932
Upplupen revision	9 000	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 669	108 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 029	25 625
	246 718	205 687

19/4 2020


Leif Zander


Inga Bokelund


Maja Olofsson


Martin Forsén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-5-14


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattenmannen i Tyringe, org.nr. 737000-1153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattenmannen i Tyringe 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 och kassaflöde 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. Revisoremas 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Vattenmannen i Tyringe 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. 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.

Hässelholm den 14 / 5 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor