



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Belladonna i Ystad

Org nr 748000-2489



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Belladonna i Ystad 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 15 maj 1970 och nuvarande stadgar registrerades 8 februari 2019.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 på fastigheten Belladonna 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hyllegatan 1-7 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	9	203
2	33	1 954
3	42	3 297
	84	5 454

Lokaler, hyresrätt 20 144

Parkeringsplatser 99

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22, varvid 16 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulla-Britt Persson	ordförande, vald till årsstämman 2020
Bengt Andersson	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Bertil Eriksson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Henry Samnegård	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Mats Rosberg	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Eva Ringström	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Ann-Christin Piledahl	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Maj-Britt Olsson med Anna Jonasson som revisorssuppleant samt Per-Erik Gillberg revis från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har Paul Persson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Brandservice Syd	systematiskt brandskydd
Landwork Sweden AB	skötsel utemiljö
Ystad kommun	sophämtning
Siemens AB	funktionsavtal värme distribution
Stena recycling	återvinning
Folksam	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 har utförts den 4 september 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

Under året avslutades projektet stambyte och badrumsrenovering. Man bytte avloppsstammar, tappvattenrör, samtliga badrum renoverades, byte av takbeläggning samt installering av nya avfuktare i tvättstugorna. Man har även bytt stolpbelysningen samt ledarmatur och kopplat in vatten till miljöhuset.

År 2009 byggdes ett miljöhus och parkeringen renoverades.

År 2012 renoverades trapphusen och lägenhetsytterdörrarna byttes.

År 2017 genomfördes ett energisparprojekt med Siemens AB som leverantör. Styr- och reglerutrustning, nya värmekulvertar, nya termostater, tilläggsisolering av vindar, byte av ytterbelysningar samt tappvattenrör. Detta hyrs av Siemens AB via ett funktionsavtal som löper på fem år.

Under år 2020-2022 planeras fasadförbättringar, renovering av trädgård och utemiljö, dränering, asfaltering. Vid behov byts utrustningen i tvättstugorna. Föreningen har serviceavtal på dessa för att förlänga drifttiden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 889 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 4,8 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

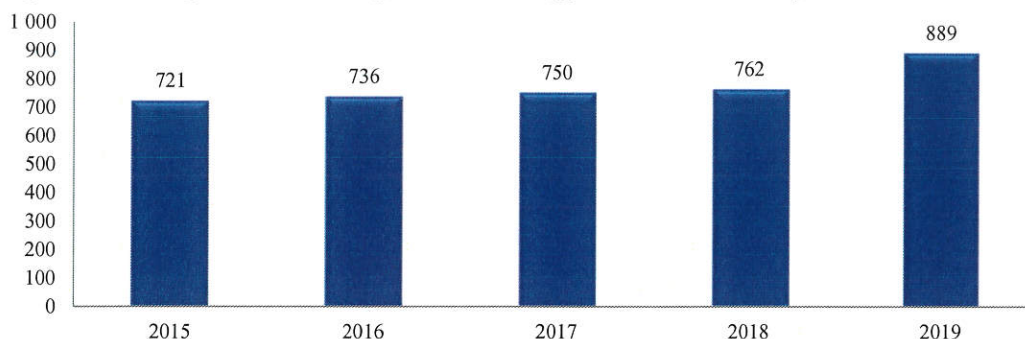
Under året har föreningen sålt en av sina lägenheter.

Stambyte- och badrumsrenoveringsprojektet är helt slutfört och besiktigat juni 2019 och höll sig inom den beslutade ekonomiska ramen. Siemens funktionsavtal kostar ca 1,3 Mkr per år under löptiden.





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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 057 500 kr. Under året har föreningen amorterat 475 000 kr, Med en amorteringstakt enligt kortfristig del (510.000 kr) blir det 53 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	102

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 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	5 266	4 136	4 089	3 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	388	-245	574	1 207
Eget kapital, tkr	11 054	10 655	10 900	10 326
Taxeringsvärde, tkr	59 200	53 800	53 800	53 800
-varav byggnad, tkr	43 000	39 000	39 000	39 000
Soliditet	28%	32%	58%	57%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	889	762	750	736
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	134	131	131	128
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 961	3 765	1 063	1 100
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	68	32	18	28
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	46%	38%	11%	11%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	19	19	17	27
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	20	19	2	5
Avskrivning/m ² byggnadsyta	112	67	67	76

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	582 250	0	4 971 857	5 345 891	-245 304	10 654 694
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-245 304	245 304	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			106 000	-106 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-109 165	109 165		0
Årets resultat					388 406	388 406
Belopp vid årets utgång	582 250	0	4 968 692	5 103 752	388 406	11 043 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 100 587
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-106 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	109 165
Årets resultat	388 406
Summa till stämmans förfogande	5 492 158

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 492 158
-------------------------	-----------

[Signature]

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 825 185	4 135 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	440 788	500
Summa rörelseintäkter		5 265 973	4 136 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 304 830	-3 258 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 688	-289 878
Underhåll enligt plan	Not 6	-109 165	-104 625
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-206 693	-204 981
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-628 626	-373 931
Summa rörelsekostnader		-4 504 002	-4 231 834
Rörelseresultat		761 971	-95 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 707	26 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 272	-175 724
Summa finansiella poster		-373 565	-149 653
Årets resultat		388 406	-245 304

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	388 406	-245 304
Reservering till fond för yttre underhåll	-106 000	-108 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	109 165	104 625
Överföring till balanserat resultat	391 571	-248 679

826

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 36 761 255 11 920 322

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 12 645 059

Summa materiella anläggningstillgångar

36 761 255 24 565 381

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 761 755 24 565 881

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

6 822 0

Avräkningskonto HSB

3 497 7 918 064

Aktuell skattefordran

Not 12 459 3 819

Övriga kortfristiga fordringar

21 554 21 548

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 286 962 67 435

Summa kortfristiga fordringar

319 294 8 010 866

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 8 685 19 480

Summa kortfristiga placeringar

8 685 19 480

Kassa och bank

Bank

Not 15 2 833 266 646 662

Summa kassa och bank

2 833 266 646 662

Summa omsättningstillgångar

3 161 245 8 677 008

Summa tillgångar

39 923 000 33 242 889

26

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	582 250	582 250
Fond för yttre underhåll	4 968 692	4 971 857
Summa bundet eget kapital	5 550 942	5 554 107

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 103 752	5 345 891
Årets resultat	388 406	-245 304
Summa fritt eget kapital	5 492 158	5 100 587

Summa eget kapital

Not 16	11 043 100	10 654 694
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	26 547 500	20 162 500
Summa långfristiga skulder		26 547 500	20 162 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		510 000	370 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	850 525	976 710
Leverantörsskulder		531 070	394 357
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 721	2 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	436 084	682 520
Summa kortfristiga skulder		2 332 400	2 425 695

Summa skulder

28 879 900	22 588 195
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

39 923 000	33 242 889
-------------------	-------------------

[Signature]

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 1,35 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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 del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 942 428 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 868 820	4 173 912
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-18 108	-16 168
	Hysesintäkt lokaler	19 248	18 888
	Hysesintäkt garage och bilplatser	123 450	128 700
	Hysesintäkt övrigt	1 044	4 620
	Avsatt till inre fond	-185 424	-185 421
	Övriga intäkter i verksamheten	3 132	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 023	11 151
		4 825 185	4 135 682
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring bostadsrätt	432 100	0
	Övriga ersättningar och intäkter	8 688	500
		440 788	500
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-212 937	-154 774
	El	-128 703	-110 755
	Uppvärmning	-494 754	-508 685
	Vatten	-210 007	-226 400
	Renhållning	-79 045	-71 623
	TV, bredband, iptelefoni	-55 652	-56 386
	Förvaltningskostnader	-618 347	-648 056
	Försäkringar	-56 642	-51 493
	Fastighetsskatt	-115 668	-112 308
	Övriga driftskostnader	-1 333 074	-1 317 938
		-3 304 830	-3 258 418
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 238	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-28 954	-12 538
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 407	-10 021
	Föreningsverksamhet	-5 350	-4 950
	Kontorsutrustning och -material	-3 564	-1 203
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 367	-4 035
	Konsulter	0	-1 643
	Förbrukningsinventarier	-15 683	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Stämma och styrelse	-3 550	0
	Pantbrev/fastighetslån	-140 375	-220 375
		-254 688	-289 878
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-109 165	-104 625
		-109 165	-104 625
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		2
	Arvode till styrelsen	-72 000	-70 500
	Löner för anställda	-59 431	-57 458
	Vicevärdsarvode	-30 780	-29 904
	Övriga arvoden	-1 060	-2 608
	Övriga personalkostnader	-3 000	-3 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-37 422	-38 511
		-206 693	-204 981
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-499 900	-245 205
	Markanläggningar	-128 726	-128 726
		-628 626	-373 931



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 403 745	12 403 745			
	Omklassificering	12 645 059	0			
	Utrangering komponent 2 stammar, värme	-816 596	0			
	Årets investering byggnader	12 824 500	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	403 000	403 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 530 000	4 530 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 989 708	17 336 745			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 405 383	-4 160 178			
	Utrangering komponent 2 stammar, värme	816 596	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-499 900	-245 205			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 011 040	-882 314			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-128 726	-128 726			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 228 453	-5 416 423			
	Utgående redovisat värde	36 761 255	11 920 322			
	Redovisade värden byggnader	32 968 021	7 998 362			
	Redovisade värden mark	403 000	403 000			
	Redovisade värden markanläggningar	3 390 234	3 518 960			
	Investeringen avser stambyte och badrumsrenovering ett projekt som påbörjades 2016 och slutfördes i juni 2019. Summan uppgick till totalt 25 469 559 kr					
	Fastighetsbeteckning: Belladonna 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1972	43 000 000	16 200 000	59 200 000	53 800 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	12 645 059	500 000
	Årets Investering	0	12 145 059
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-12 645 059	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	12 645 059

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	459	3 819
		459	3 819

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	56 642
	Förutbetald kabel-TV och bredband	10 762	10 793
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 200	0
		286 962	67 435

Not 14 Kortfristiga placeringar

Egna bostadsrätter	8 685	19 480
	8 685	19 480

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 833 266	646 662
	2 833 266	646 662

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	582 250	0	4 971 857	5 345 891	-245 304
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-245 304	245 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			106 000	-106 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-109 165	109 165	
Årets Resultat					388 406
Belopp vid årets utgång	582 250	0	4 968 692	5 103 752	388 406

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,51%	2022-09-08	14 550 000	300 000
SBAB Bank AB	1,44%	2021-11-10	3 412 500	70 000
SBAB Bank AB	1,33%	2023-05-10	6 895 000	140 000
Swedbank Hypotek AB	1,89%	2020-01-24	2 200 000	0
			27 057 500	510 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 547 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	24 507 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Lånet i Swedbank Hypotek AB kommer tas över av SBAB Bank AB 2020-01-24.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastigheten	27 766 100	20 766 100
Summa ställda säkerheter	27 766 100	20 766 100

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	976 710	1 020 926
Avsättning	185 424	185 421
Uttag	-311 609	-229 637
	850 525	976 710

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 476	2 108
Övriga kortfristiga skulder	2 245	0
	4 721	2 108

pk

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	9 961	9 746
Upplupna sociala avgifter	4 860	4 670
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	141 865
Upplupna räntekostnader	6 584	7 461
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	405 479	401 083
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	108 595
	436 084	682 520

Eventualförpliktelser

Fastigo	1 070	1 060
---------	-------	-------

Ystad 13 / 5 2020


Ann-Christin Piledahl


Bengt Andersson


Bertil Eriksson


Eva Ringström


Henry Samnegård


Mats Rosberg


Ulla-Britt Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 13/5


Maj-Britt Olsson


Per-Erik Gillberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Belladonna i Ystad, org.nr. 748000-2489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Belladonna i Ystad 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.
- 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

REB

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 Belladonna i Ystad 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.

Ystad den 13 / 5 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson
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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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