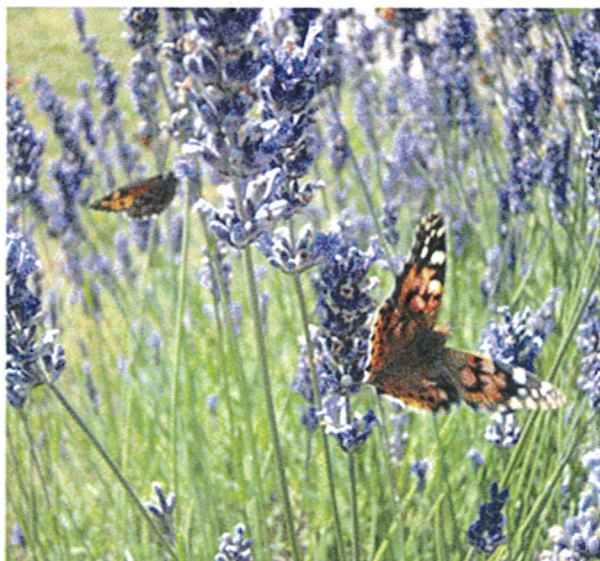




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad

Org nr 748000-0780



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Grönvall i Ystad 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 Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1952 på fastigheten Grönvall 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gustafsgatan 2 och Bellevuevägen 13 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	345
2	30	1 659
3	10	737
	52	2 741
Lokaler, hyresrätt	6	159
Garage	11	
Parkeringsplatser	16	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Tommy Olsen	ordförande, vald till årsstämman 2021
Thony Blomgren	vice ordförande, vald till årsstämman 2022
Oliver Blomgren	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Patrik Holm	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Eva Nilsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Per Mårtensson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Peter Andréasson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Ann-Christin Piledahl	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Git Hintz samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut var valberedningen vakant.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	tekniskt avtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-25 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

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

Under året har föreningen korrigerat marknivån framför garagen genom förhöjda markrännor och nytt asfaltsskikt.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

2008 och 2012 byte av tak.

2009, 2010, 2012 och 2017 byte av samtliga hissar.

2014 tilläggsisolering av västra gaveln på Gustafsgatan.

2014 och 2015 stambyte, badrumsrenovering och elinstallationsbyte.

2016 målning av trappuppgångar.

2018 målning av källargångar och torkrum.

2019 byte av samtliga lgh-dörrar till brand-, ljud och säkerhetsklassade metalledörrar.

2019 anlagt sopsorteringsplats.

2019 komplett byte av låssystem till framtidssäkra iLOQ inom hela fastigheten.

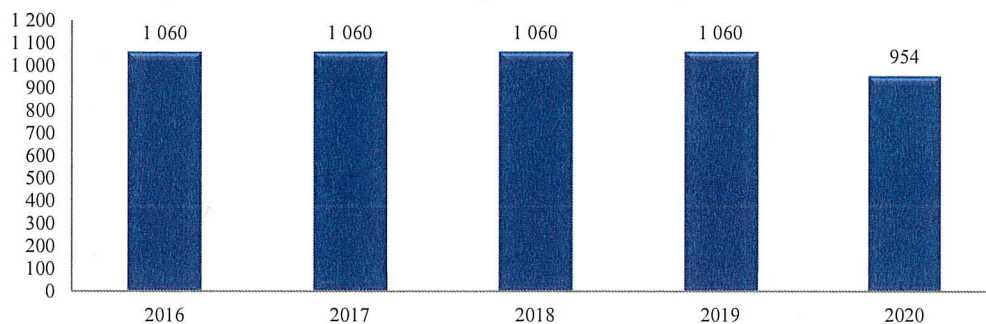
Framtida planerade underhållsåtgärder:

2021 byte av stigarledningar och mätartavlor, markarbete och asfaltering av parkeringsplatser samt selektiv omfogning av tegelfasader.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 954 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 7 %.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 099 000 kr. Under året har föreningen amorterat 452 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år. Omsättning av föreningens lån gav en förmånligare ränta.

Inför år 2021 gjordes omförhandling av förvaltningsavtalet samt anställning av Tommy Olsen som egen vicevärd/fastighetsskötare. Det kommer att resultera i lägre förvaltningskostnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	63
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 841	3 128	3 091	3 092
Resultat efter finansiella poster, tkr	486	560	590	874
Eget kapital, tkr	5 377	4 891	4 331	3 741
Taxeringsvärde, tkr	31 421	31 421	28 352	28 352
-varav byggnad, tkr	22 997	22 997	20 776	20 776
Soliditet	26%	23%	21%	18%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	954	1 060	1 060	1 060
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	914	901	886	873
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 509	5 674	5 787	5 955
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	51	89	86	94
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	48%	49%	56%	58%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	44	46	45	40
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	78	89	85	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	199	195	193	193

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 770	0	479 548	3 770 341	560 461	4 891 120
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				560 461	-560 461	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			128 000	-128 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-227 645	227 645		0
Årets resultat					485 972	485 972
Belopp vid årets utgång	80 770	0	379 903	4 430 447	485 972	5 377 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 330 802
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-128 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	227 645
Årets resultat	485 972
Summa till stämmans förfogande	4 916 419

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 916 419
-------------------------	-----------

al



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 841 185	3 127 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 383
Summa rörelseintäkter		2 841 185	3 155 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 263 795	-1 394 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 764	-90 444
Underhåll enligt plan	Not 6	-227 645	-257 630
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-104 527	-58 134
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-576 648	-564 628
Summa rörelsekostnader		-2 227 378	-2 365 691
Rörelseresultat		613 807	789 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 953	14 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 788	-243 223
Summa finansiella poster		-127 835	-229 034
Årets resultat		485 972	560 461

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	17 570 377	18 147 025
	<u>17 570 377</u>	<u>18 147 025</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

17 570 877 18 147 525

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

13 680 16

Kundfordringar

0 215

Avräkningskonto HSB

66 891 55 701

Övriga kortfristiga fordringar

6 026 6 025

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 28 680 33 145

Summa kortfristiga fordringar

115 277 95 102

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Bank

Not 13 1 355 196 746 565

Summa kassa och bank

1 355 196 746 565

Summa omsättningstillgångar

3 470 473 2 841 667

Summa tillgångar

21 041 350 20 989 192

ML

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 770	80 770
Fond för yttre underhåll	379 903	479 548
Summa bundet eget kapital	460 673	560 318

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 430 447	3 770 341
Årets resultat	485 972	560 461
Summa fritt eget kapital	4 916 419	4 330 802

Summa eget kapital

5 377 092 **4 891 120**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	15 077 500
Summa långfristiga skulder		0	15 077 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 099 000	474 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	159 358	171 552
Leverantörsskulder		128 545	151 534
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 978	3 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	271 376	220 211
Summa kortfristiga skulder		15 664 258	1 020 571

Summa skulder

15 664 258 **16 098 071**

Summa eget kapital och skulder

21 041 350 **20 989 192**

94

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 831 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 614 476	2 904 900
	Hysesintäkt lokaler	145 404	143 256
	Hysesintäkt garage och bilplatser	74 461	68 020
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 844	11 627
		2 841 185	3 127 803
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag	0	10 500
	Övrigt	0	16 883
		0	27 383
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-106 126	-233 966
	El	-55 552	-52 144
	Uppvärmning	-268 216	-277 462
	Vatten	-82 929	-73 101
	Renhållning	-56 506	-54 188
	TV, bredband, iptelefoni	-34 981	-32 044
	Förvaltningskostnader	-551 364	-565 557
	Försäkringar	-23 288	-24 310
	Fastighetsskatt	-84 518	-81 814
	Övriga driftskostnader	-315	-270
		-1 263 795	-1 394 856
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 600	-9 338
	Övriga förvaltningskostnader	-4 875	-38 269
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 531	-11 763
	Föreningsverksamhet	0	-5 500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 508	-8 974
	Konsulter	-7 650	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
		-54 764	-90 444
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-227 645	-257 630
		-227 645	-257 630
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-66 500	-35 500
	Övriga arvoden	-14 000	-8 500
	Övriga personalkostnader	0	-479
	Revisionsarvode	-2 250	-1 500
	Sociala avgifter	-21 777	-12 155
		-104 527	-58 134
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-576 648	-564 628
		-576 648	-564 628

96

Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2069		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				27 436 636	26 474 886	
Årets investering byggnader				0	961 750	
Ingående anskaffningsvärde mark				46 954	46 954	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				27 483 590	27 483 590	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-9 336 565	-8 771 937	
Årets avskrivningar byggnader				-576 648	-564 628	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-9 913 213	-9 336 565	
Utgående redovisat värde				17 570 377	18 147 025	
Redovisade värden byggnader				17 523 423	18 100 071	
Redovisade värden mark				46 954	46 954	
Fastighetsbeteckning: Grönwall 1						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1978	22 200 000	8 200 000	30 400 000	30 400 000
Lokaler		1978	797 000	224 000	1 021 000	1 021 000
			22 997 000	8 424 000	31 421 000	31 421 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31	
Fastighetsinteckning				18 437 000	18 437 000	
varav i eget förvar				0	0	
Summa ställda säkerheter				18 437 000	18 437 000	

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		6 363	6 120
Förutbetald kabel-TV och bredband		6 899	6 858
Upplupna ränteintäkter		917	1 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 501	18 884
		28 680	33 145

Not 12		Kortfristiga placeringar	
		Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån		0,50%	2021-02-28
			2 000 000
			2 000 000

Not 13		Bank	
Sparbanken Skåne		1 355 196	746 565
		1 355 196	746 565

24

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,63%	2021-12-17	2 827 000	86 000
Stadshypotek AB	0,63%	2021-12-20	3 937 000	88 000
Stadshypotek AB	0,63%	2021-12-28	8 335 000	300 000
			15 099 000	474 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 15 099 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 099 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,63%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 896 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 729 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	171 552	222 465
Uttag	-12 194	-50 913
	159 358	171 552

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 978	3 274
	5 978	3 274

QX

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 870	0
Upplupna räntekostnader	2 027	2 014
Upplupen revision	9 400	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	201 079	208 897
	271 376	220 211

Ystad 22/4 2021


Tommy Olsen

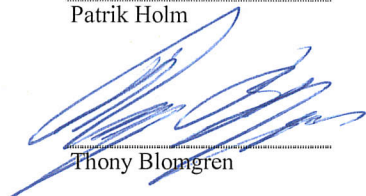

Eva Nilsson


Oliver Blomgren


Patrik Holm


Per Mårtensson


Peter Andréasson


Thony Blomgren


Ann-Christin Piledahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Git Hintz


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grönvall i Ystad, org.nr. 748000-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grönvall i Ystad för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AM

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 Grönvall i Ystad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 7 15 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Git Hintz

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållsutgifter

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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