



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Boken i Ystad

Org nr 748000-0764



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Boken 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad. Nuvarande stadgar är från 2003 men man planerar byta till HSB:s normalstadgar 2011 version 5, första extrastämman kommer ske i juni 2020.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Boken 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Oskarsgatan 5 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	228
2	18	896
3	3	216
	27	1 340
Lokaler, hyresrätt	2	71
Parkeringsplatser	16	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-11, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Bertil Hansson	ordförande, vald till årsstämman 2020
Siv Brink	sekreterare, vald till årsstämman 2020
Lisbeth Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Nils-Göran Lönnhag	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Katharina Dehman	styrelseledamot
Gun-Britt Persson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

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

Under året har Katarina Dehman varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Öresundskraft	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26 juli 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

År 2015 - stambyte med renovering av badrum

År 2018 - nytt passagesystem med taggfunktion

Under året har föreningen bytt elbelysning samt central, installerat utrymningslarm, byte av tvättmaskin och luftavfuktare i tvättstugan.

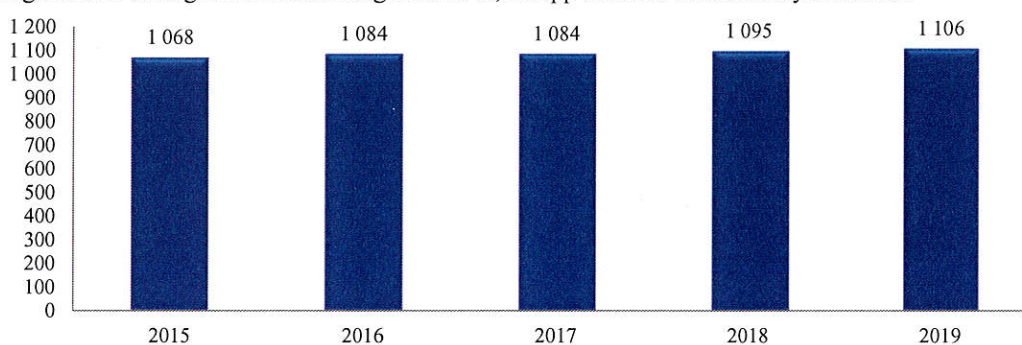
Under 2020 planerar man byte av termostatventiler samt dränerings- och avloppsledningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1106 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 139 100 kr. Under året har föreningen amorterat 113 100 kr. Med en amorteringstakt enligt kortfristig del (150.800 kr) blir det 47 år.

REB



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33

Under året har, baserat på kontraktsdatum, har 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 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	1 536	1 534	1 533	1 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	248	441	373
Eget kapital, tkr	3 621	3 486	3 238	2 797
Taxeringsvärde, tkr	15 200	13 837	13 837	13 837
-varav byggnad, tkr	11 130	10 114	10 114	10 114
Soliditet	33%	32%	28%	24%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	1 106	1 095	1 084	1 084
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	80	170	432	431
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 328	5 412	5 898	6 383
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	83	85	87	91
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	47%	52%	57%	62%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	38	18	13	155
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	199	61	0	55
Avskrivning/m ² byggnadsyta	178	184	184	184

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 055	0	2 100 968	1 104 528	248 222	3 485 772
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				248 222	-248 222	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			54 000	-54 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-280 191	280 191		0
Årets resultat					134 811	134 811
Belopp vid årets utgång	32 055	0	1 874 777	1 578 940	134 811	3 620 583

Red



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 352 750
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-54 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	280 191
Årets resultat	134 811
Summa till stämmans förfogande	1 713 752

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 713 752
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 1 536 415 1 534 039

Summa rörelseintäkter**1 536 415 1 534 039****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -645 093 -693 229

Övriga externa kostnader

Not 4 -44 875 -49 287

Underhåll enligt plan

Not 5 -280 191 -85 465

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -77 398 -93 715

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -251 152 -259 977

Summa rörelsekostnader**-1 298 709 -1 181 673****Rörelseresultat****237 706 352 366****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

10 686 10 391

Räntekostnader och liknande resultatposter

-113 581 -114 535

Summa finansiella poster**-102 895 -104 144****Årets resultat****134 811 248 222****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

134 811 248 221

Reservering till fond för yttre underhåll

-54 000 -25 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

280 191 85 465

Överföring till balanserat resultat**361 002 308 686**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	8 472 543	8 723 695
	<u>8 472 543</u>	<u>8 723 695</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>8 473 043</u>	<u>8 724 195</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 365

Avräkningskonto HSB

6 501

426 628

Aktuell skattefordran

Not 10

7 268

8 628

Övriga kortfristiga fordringar

5 522

5 516

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

14 685

3 819

Summa kortfristiga fordringar

33 976

445 956

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

1 800 000

1 300 000

Summa kortfristiga placeringar

1 800 000

1 300 000

Kassa och bank

Bank

Not 13

718 289

541 015

Summa kassa och bank

718 289

541 015

Summa omsättningstillgångar

<u>2 552 265</u>	<u>2 286 971</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 025 308</u>	<u>11 011 166</u>
-------------------	-------------------

12/19

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 055	32 055
Fond för yttre underhåll	1 874 777	2 100 968
Summa bundet eget kapital	1 906 832	2 133 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 578 940	1 104 528
Årets resultat	134 811	248 222
Summa fritt eget kapital	1 713 751	1 352 749

Summa eget kapital

Not 14	3 620 583	3 485 772
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 988 300	7 101 400
Summa långfristiga skulder		6 988 300	7 101 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		150 800	150 800
Medlemmarnas inre fond	Not 16	55 403	58 025
Leverantörsskulder		73 224	56 751
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 534	4 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	134 465	153 425
Summa kortfristiga skulder		416 426	423 993

Summa skulder

7 404 726	7 525 393
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 025 308	11 011 166
-------------------	-------------------

17/6

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 2 % 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 417 820 kr.

Pola



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 481 496	1 466 820
	Hysesintäkt lokaler	5 688	12 063
	Hysesintäkt garage och bilplatser	46 440	42 640
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 791	12 516
		1 536 415	1 534 039
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-50 818	-73 381
	El	-22 344	-19 701
	Uppvärmning	-127 747	-133 819
	Vatten	-61 038	-61 645
	Renhållning	-26 306	-24 521
	TV, bredband, iptelefoni	-15 826	-16 312
	Förvaltningskostnader	-274 157	-302 002
	Försäkringar	-13 988	-11 411
	Fastighetsskatt	-39 009	-37 649
	Övriga driftskostnader	-13 861	-12 788
		-645 093	-693 229
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 200	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-4 689	-2 677
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 612	-11 794
	Föreningsverksamhet	0	-300
	Kontorsutrustning och -material	-50	-1 304
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-90	0
	Konsulter	-14 760	-15 200
	Förbrukningsinventarier	-4 374	0
	Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
		-44 875	-49 287
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-280 191	-85 465
		-280 191	-85 465
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-26 900	-31 300
	Löner för anställda	-3 975	-10 814
	Vicevärdsarvode	-16 842	-17 785
	Övriga arvoden	-11 099	-11 475
	Övriga personalkostnader	-1 608	-1 742
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Sociala avgifter	-15 274	-18 898
		-77 398	-93 715
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-251 152	-259 977
		-251 152	-259 977

P26



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 549 271	12 549 271
Ingående anskaffningsvärde mark	19 536	19 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 568 807	12 568 807

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 845 112	-3 585 135
Årets avskrivningar byggnader	-251 152	-259 977
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 096 264	-3 845 112

Utgående redovisat värde	8 472 543	8 723 695
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	8 453 007	8 704 159
Redovisade värden mark	19 536	19 536

Fastighetsbeteckning: Boken 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	11 000 000	4 017 000	15 017 000	13 682 000
Lokaler		130 000	53 000	183 000	155 000
		11 130 000	4 070 000	15 200 000	13 837 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	7 268	8 628
	7 268	8 628

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	3 617	3 136
Upplupna ränteintäkter	1 390	683
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 678	0
	14 685	3 819

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-02-06	300 000	1 300 000
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-02-07	500 000	
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-03-03	1 000 000	
			1 800 000	1 300 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	718 289	541 015
	718 289	541 015

PEB

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 055	0	2 100 968	1 104 528	248 222
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	248 222	-248 222
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			54 000	-54 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-280 191	280 191	
Årets Resultat					134 811
Belopp vid årets utgång	32 055	0	1 874 777	1 578 940	134 811

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,53%	2023-02-10	4 639 100	150 800
Swedbank Hyp AB	1,55%	2021-04-23	2 500 000	0
			7 139 100	150 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 988 300
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	603 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 385 100
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev	8 780 000	8 780 000
Summa ställda säkerheter	8 780 000	8 780 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	58 025	67 491
Uttag	-2 622	-9 466
	55 403	58 025

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	1 170	2 108
Personalens källskatt	1 364	2 884
	2 534	4 992

Bd

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	762	1 823
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	31 337
Upplupna räntekostnader	323	3 417
Upplupen revision	9 200	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 180	107 537
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	173
	134 465	153 425

Eventualförpliktelser

Fastigo	863	722
---------	-----	-----

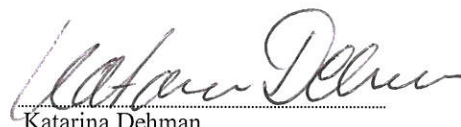
Ystad 16.4 2020



Bertil Hansson



Gun-Britt Persson



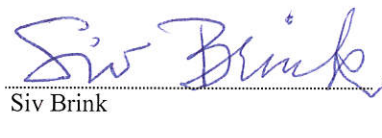
Katarina Dehman



Lisbeth Jönsson



Nils Göran Lönnhag



Siv Brink

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16



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 Boken i Ystad, org.nr. 748000-0764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken 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. 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, 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.

PKG

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 Boken 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 16/4 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.