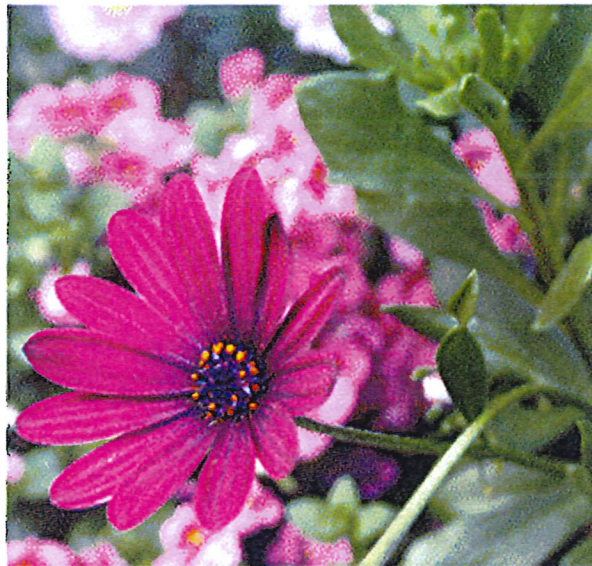
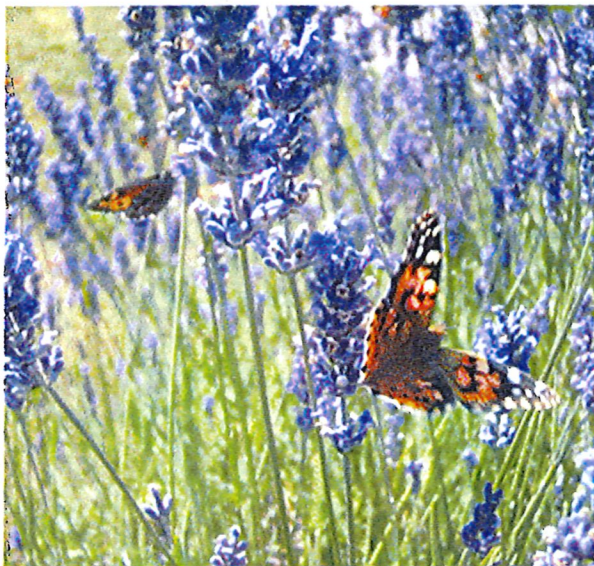




ÅRSREDOVISNING 2020

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 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 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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-11, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att godkänna HSB's normalstadgar 2011 version 5 första beslutet.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 2020-09-01, varvid 7 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB's normalstadgar 2011 version 5 andra beslutet. Registrerades hos Bolagsverket 2021-03-04.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

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

Av föreningen vald revisor har varit Maj-Britt Olsson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Ystad Energi AB / 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 2020-06-02 av representanter för 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 har föreningen bytt dagvattenbrunn och i samband med detta bytt trasiga rör.

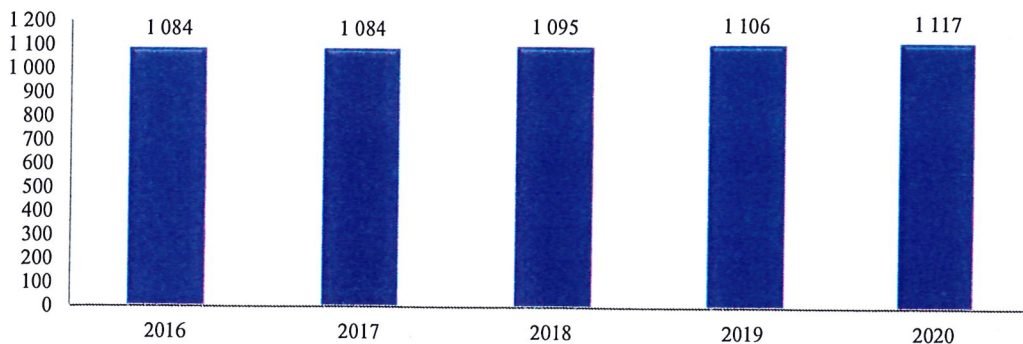
År 2015 - stambyte med badrumsrenovering
År 2018 - nytt passagesystem med taggfunktion
År 2019 - byte elcentral

Under 2021 planerar föreningen byta dagvatten- och dränledningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1117 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 988 300 kr. Under året har föreningen amorterat 150 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.



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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 554	1 536	1 534	1 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	297	135	248	441
Eget kapital, tkr	3 918	3 621	3 486	3 238
Taxeringsvärde, tkr	15 200	15 200	13 837	13 837
-varav byggnad, tkr	11 130	11 130	10 114	10 114
Soliditet	35%	33%	32%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	1 117	1 106	1 095	1 084
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	81	80	170	432
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 215	5 328	5 412	5 898
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	81	83	85	87
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	46%	47%	52%	57%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	46	38	18	13
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	53	199	61	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	178	178	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	1 874 777	1 578 940	134 811	3 620 583
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				134 811	-134 811	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			65 000	-65 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-74 875	74 875		0
Årets resultat					297 334	297 334
Belopp vid årets utgång	32 055	0	1 864 902	1 723 626	297 334	3 917 916



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 713 751
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-65 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	74 875
Årets resultat	297 334
Summa till stämmans förfogande	2 020 959

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 020 959
-------------------------	-----------

M



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 553 641	1 536 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 596	0
Summa rörelseintäkter		1 557 237	1 536 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-703 167	-645 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 820	-44 875
Underhåll enligt plan	Not 6	-74 875	-280 191
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-70 406	-77 398
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-251 152	-251 152
Summa rörelsekostnader		-1 160 420	-1 298 709
Rörelseresultat		396 817	237 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 160	10 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 643	-113 581
Summa finansiella poster		-99 483	-102 895
Årets resultat		297 334	134 811

OK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	8 221 391	8 472 543
	<u>8 221 391</u>	<u>8 472 543</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****8 221 891 8 473 043****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

17 706 6 501

Aktuell skattefordran

Not 11 5 864 7 268

Övriga kortfristiga fordringar

6 604 5 522

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 5 046 14 685

*Summa kortfristiga fordringar*35 220 33 976*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 100 000 1 800 000

*Summa kortfristiga placeringar*2 100 000 1 800 000*Kassa och bank*

Bank

Not 14 878 528 718 289

*Summa kassa och bank*878 528 718 289**Summa omsättningstillgångar****3 013 748 2 552 265****Summa tillgångar****11 235 639 11 025 308**

OK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

32 055

32 055

Fond för yttre underhåll

1 864 902

1 874 777

Summa bundet eget kapital

1 896 957

1 906 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 723 626

1 578 940

Årets resultat

297 334

134 811

Summa fritt eget kapital

2 020 959

1 713 751

Summa eget kapital**3 917 916****3 620 583****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

4 337 500

6 988 300

Summa långfristiga skulder

4 337 500

6 988 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 650 800

150 800

Medlemmarnas inre fond

Not 16

55 403

55 403

Leverantörsskulder

39 675

73 224

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

2 687

2 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

231 658

134 465

Summa kortfristiga skulder

2 980 223

416 426

Summa skulder**7 317 723****7 404 726****Summa eget kapital och skulder****11 235 639****11 025 308**

QV

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 418 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

0



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 496 352	1 481 496
	Hysesintäkt lokaler	5 784	5 688
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 376	46 440
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 129	2 791
		<u>1 553 641</u>	<u>1 536 415</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	3 596	0
		<u>3 596</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-100 119	-50 818
	El	-24 922	-22 344
	Uppvärmning	-127 461	-127 747
	Vatten	-72 913	-61 038
	Renhållning	-25 631	-26 306
	TV, bredband, iptelefoni	-15 708	-15 826
	Förvaltningskostnader	-261 060	-274 157
	Försäkringar	-13 792	-13 988
	Fastighetsskatt	-40 413	-39 009
	Övriga driftskostnader	-21 148	-13 861
		<u>-703 167</u>	<u>-645 093</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 200
	Övriga förvaltningskostnader	-11 733	-4 689
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 412	-2 612
	Kontorsutrustning och -material	-49	-50
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-90
	Konsulter	-28 026	-14 760
	Förbrukningsinventarier	0	-4 374
	Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
		<u>-60 820</u>	<u>-44 875</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-74 875	-280 191
		<u>-74 875</u>	<u>-280 191</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-31 300	-26 900
	Löner för anställda	-5 700	-3 975
	Vicevärdsarvode	-16 752	-16 842
	Övriga arvoden	-3 066	-11 099
	Övriga personalkostnader	-1 608	-1 608
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Sociala avgifter	-10 280	-15 274
		<u>-70 406</u>	<u>-77 398</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-251 152	-251 152
		<u>-251 152</u>	<u>-251 152</u>

OK



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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	-4 096 264	-3 845 112
----------------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar byggnader	-251 152	-251 152
-------------------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 347 416	-4 096 264
--	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde

	8 221 391	8 472 543
--	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader

	8 201 855	8 453 007
--	-----------	-----------

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	15 017 000
Lokaler		130 000	53 000	183 000	183 000
		11 130 000	4 070 000	15 200 000	15 200 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	8 780 000	8 780 000
----------------------	-----------	-----------

varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

Summa ställda säkerheter	8 780 000	8 780 000
---------------------------------	------------------	------------------

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	5 864	7 268
	5 864	7 268

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	3 761	3 617
Upplupna ränteintäkter	1 285	1 390
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 678
	5 046	14 685

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-22	300 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-06	300 000	300 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-07	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-03	1 000 000	1 000 000
			2 100 000	1 800 000

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	878 528	718 289
	878 528	718 289

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,53%	2023-02-10	4 488 300	150 800
Swedbank Hyp AB	1,55%	2021-04-23	2 500 000	0
			6 988 300	150 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 337 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 800
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 500 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 650 800**

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 6 234 300

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	55 403	58 025
Uttag	0	-2 622
	55 403	55 403

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 638	1 170
Personalens källskatt	1 049	1 364
	2 687	2 534

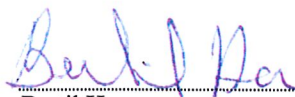
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	716	762
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 867	0
Upplupna räntekostnader	323	323
Upplupen revision	9 200	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	114 677	124 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 875	0
	231 658	134 465

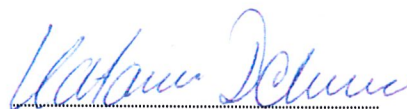
Eventualförpliktelser

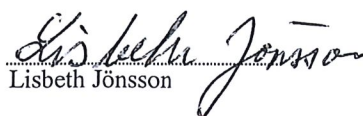
Fastigo 364 863

Ystad 11/5 2021

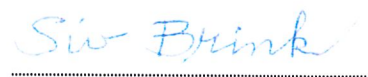

Bertil Hansson


Gun-Britt Persson

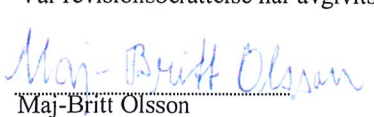

Katarina Dehman

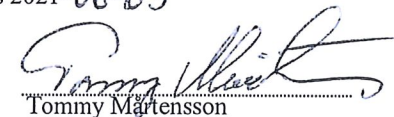

Lisbeth Jönsson


Nils Göran Lönnhag


Siv Brink

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03


Maj-Britt Olsson


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman 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 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. 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.

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 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 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:

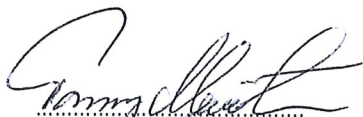
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 316 2021


Tommy Mårtensson
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.