



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Cedern i Ystad

Org nr 748000-0665



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Cedern 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 1967 på fastigheten Cedern 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Oskarsgatan 8-10, Sektorsgatan 1-5 och Borgmästaregatan 2-8 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	11	367
2	23	1 364
3	31	2 444
4	14	1 448
5	5	582
	84	6 205
Lokaler, hyresrätt	8	305
Garage	54	
Parkeringsplatser	6	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-26, varvid 34 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ing-Britt Henningsson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Lennart Jönsson	vice ordförande, vald till årsstämman 2021
Tommy Evnell	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Christer Håkansson	vice sekreterare, vald till årsstämman 2022
Roland Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Lars Holmgren	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Gun-Britt Persson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Ann-Sofi Eriksson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2021

Av föreningen vald revisor har varit Lars Oddshammar med Barbro Fhager som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Kent Andersson, Alice Jönsson och Evelina Nilsson.

Under året har Roland Jönsson varit av föreningen anställd vaktmästare på deltid.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Ystad Energi AB / Vattenfall	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor Sverige AB	bredband
Ystads Trädgårdsservice AB	teknisk förvaltning
HSB Skåne	ekonomisk 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 2020-05-15 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 elinstallationer i samtliga lägenheter, ett projekt som beräknas vara klart och slutbesiktigat under första kvartalet 2021. Föreningen har även sett över fönster, balkongdörrar, dörrautomatik, gjort målningsarbete samt rensning avlopp vattenfilterrum.

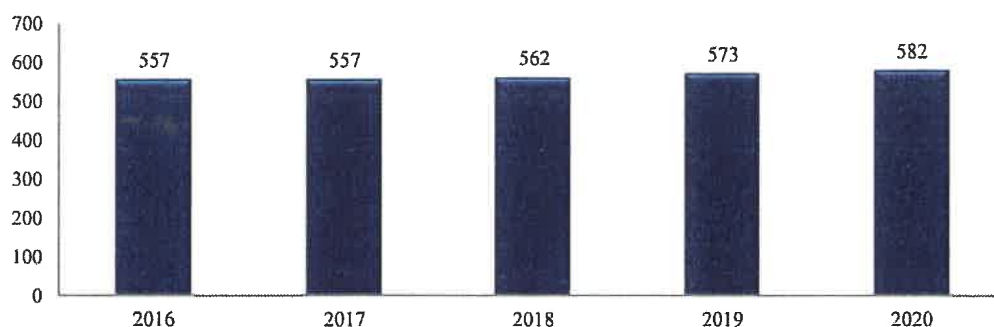
Under 2021 planerar föreningen byte av reglerventiler för värmesystemet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 582 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2021-01-01.

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



Föreningen har inga banklån.

AM

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	106
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	105

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 747	3 693	3 630	3 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	846	803	-3	934
Eget kapital, tkr	10 279	9 433	8 630	8 633
Taxeringsvärde, tkr	77 701	77 701	62 801	62 801
-varav byggnad, tkr	50 701	50 701	44 201	44 201
Soliditet	83%	85%	85%	85%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	582	573	562	557
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	360	355	364	363
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	24	18	45
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	29	6	157	35
Avskrivning/m ² byggnadsyta	42	42	42	42

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 500	0	1 900 295	6 481 943	802 942	9 432 680
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen:						
Balanseras i ny räkning				802 942	-802 942	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			159 000	-159 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-187 148	187 148		0
Årets resultat					846 134	846 134
Belopp vid årets utgång	247 500	0	1 872 147	7 313 033	846 134	10 278 813

QR

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 284 885
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-159 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	187 148
Årets resultat	846 134
Summa till stämmans förfogande	8 159 166

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 159 166
-------------------------	-----------

24

**Resultaträkning**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 746 602	3 693 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 038	1 250
Summa rörelseintäkter		3 750 640	3 694 610

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 182 581	-2 295 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 922	-106 762
Underhåll enligt plan	Not 6	-187 148	-36 281
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-202 369	-202 962
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-276 218	-276 216
Summa rörelsekostnader		-2 925 238	-2 917 725

Rörelseresultat

825 402	776 884
----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	23 546	29 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 814	-2 973
Summa finansiella poster	20 732	26 057

Årets resultat

846 134	802 942
----------------	----------------

04

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 5 266 951 5 543 169

Pågående nyanläggningar

Not 10 2 448 625 0

Summa materiella anläggningstillgångar

7 715 576 5 543 169

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 716 076 5 543 669

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

70 063 46 142

Aktuell skattefordran

Not 12 6 681 11 049

Övriga kortfristiga fordringar

39 764 31 687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 19 367 116 925

Summa kortfristiga fordringar

135 875 205 803

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 3 100 000 4 600 000

Summa kortfristiga placeringar

3 100 000 4 600 000

Kassa och bank

Bank

Not 15 1 377 187 772 851

Summa kassa och bank

1 377 187 772 851

Summa omsättningstillgångar

4 613 062 5 578 654

Summa tillgångar

12 329 138 11 122 323

SE

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 500	247 500
Fond för yttre underhåll	1 872 147	1 900 295
Summa bundet eget kapital	2 119 647	2 147 795

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 313 033	6 481 943
Årets resultat	846 134	802 942
Summa fritt eget kapital	8 159 166	7 284 885

Summa eget kapital

10 278 813	9 432 680
-------------------	------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 037 836	999 212
Leverantörsskulder		517 127	337 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 138	1 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	494 224	352 189
Summa kortfristiga skulder		2 050 325	1 689 643

Summa skulder

2 050 325	1 689 643
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

12 329 138	11 122 323
-------------------	-------------------

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 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

2 906 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

OK

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 611 328	3 555 302
	Hysesintäkt lokaler	109 800	108 307
	Hysesintäkt garage och bilplatser	198 104	195 320
	Hysesintäkt övrigt	0	650
	Avsatt till inre fond	-179 939	-179 940
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 309	13 721
		<u>3 746 602</u>	<u>3 693 360</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	4 038	1 250
		<u>4 038</u>	<u>1 250</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-250 546	-446 251
	El	-94 053	-80 175
	Uppvärmning	-626 230	-651 749
	Vatten	-239 207	-229 641
	Renhållning	-87 461	-96 330
	TV, bredband, iptelefoni	-48 421	-45 213
	Förvaltningskostnader	-608 080	-548 164
	Försäkringar	-61 237	-63 930
	Fastighetsskatt	-127 046	-122 678
	Övriga driftskostnader	-40 300	-11 374
		<u>-2 182 581</u>	<u>-2 295 505</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 800	-9 238
	Övriga förvaltningskostnader	-10 908	-13 358
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 452	-17 840
	Föreningsverksamhet	0	-500
	Kontorsutrustning och -material	-1 072	-16 363
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 812	-7 349
	Konsulter	-11 678	-6 371
	Förbrukningsinventarier	0	-6 701
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Stämma och styrelse	0	-2 842
		<u>-76 922</u>	<u>-106 762</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-187 148	-36 281
		<u>-187 148</u>	<u>-36 281</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-140 440	-121 500
	Löner för anställda	-41 689	-40 872
	Övriga arvoden	-4 785	-6 186
	Övriga personalkostnader	0	-1 413
	Revisionsarvode	-2 576	-5 000
	Sociala avgifter	-12 879	-27 991
		<u>-202 369</u>	<u>-202 962</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-276 218	-276 216
		<u>-276 218</u>	<u>-276 216</u>

OK

Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		2052			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år					
Ackumulerade anskaffningsvärden		12 950 083	12 950 083		
Ingående anskaffningsvärde byggnader		530 000	530 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		13 480 083	13 480 083		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-7 936 914	-7 660 698		
Ingående avskrivningar byggnader		-276 218	-276 216		
Årets avskrivningar byggnader		-8 213 132	-7 936 914		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Utgående redovisat värde		5 266 951	5 543 169		
Redovisade värden byggnader		4 736 951	5 013 169		
Redovisade värden mark		530 000	530 000		
Fastighetsbeteckning: Cedern 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	50 000 000	27 000 000	77 000 000	77 000 000
Lokaler		701 000	0	701 000	701 000
		50 701 000	27 000 000	77 701 000	77 701 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				10 322 000	10 322 000
varav obelånade				-10 322 000	-10 322 000
Summa ställda säkerheter				0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar		2 448 625	0
Årets Investering		2 448 625	0
Utgående värde pågående nyanläggningar			
Pågående nyanläggningar avser byte av elinstallationer i samtliga lägenheter, planeras vara besiktigat och klart under första kvartalet 2021. Projektets totalkostnad beräknas till ca 2,6 Mkr och finansieras med sparade medel.			

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Medlemsandel HSB		500	500

Not 12 Aktuell skattefordran		6 681	11 049
Övrig Skattefordran		6 681	11 049

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 733	16 097
Förutbetalda försäkring		2 634	5 470
Upplupna ränteintäkter		0	95 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 367	116 925

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-12	1 500 000	4 600 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-15	800 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-19	400 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-23	400 000	0
			<u>3 100 000</u>	<u>4 600 000</u>

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto		<u>1 377 187</u>	<u>772 851</u>
		<u>1 377 187</u>	<u>772 851</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		999 212	935 347
Avsättning		179 939	179 940
Uttag		<u>-141 315</u>	<u>-116 076</u>
		<u>1 037 836</u>	<u>999 212</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt		96	102
Personalens källskatt		<u>1 042</u>	<u>1 051</u>
		<u>1 138</u>	<u>1 153</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter		354	358
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		146 161	0
Upplupen revision		9 500	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror		338 209	326 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>0</u>	<u>16 576</u>
		<u>494 224</u>	<u>352 189</u>

Ystad 16/4 2021

 Christer Håkansson


 Gun-Britt Persson


 Ing-britt Henningsson

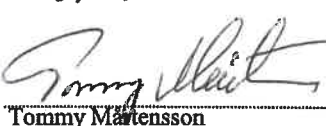

 Lars Holmgren


 Lennart Jönsson


 Roland Jönsson


 Tommy Evnell
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-21

 Lars Oddshammar


 Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Cedern i Ystad, org.nr. 748000-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Cedern 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.

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 Cedern 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

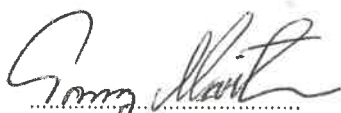
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

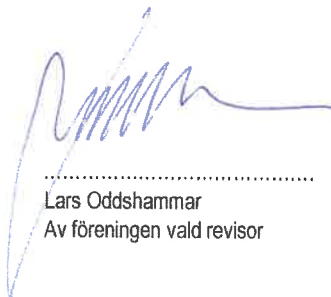
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 21/4 2021



Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Oddshammar
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.