



ÅRSREDOVISNING 2019

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 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.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1967 på fastigheten Cedern nr 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 m ²
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	55	
Parkeringsplatser	8	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-16, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ing-Britt Henningsson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Tommy Evnell	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Lennart Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Christer Håkansson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Roland Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Lars Holmgren	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Gun-Britt Persson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Ann-Sofi Eriksson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Lars Oddshammar med Barbro Fhager som revisorssuppleant samt revisor Per-Erik Gillberg från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

REG

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantör	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	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 15 april 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

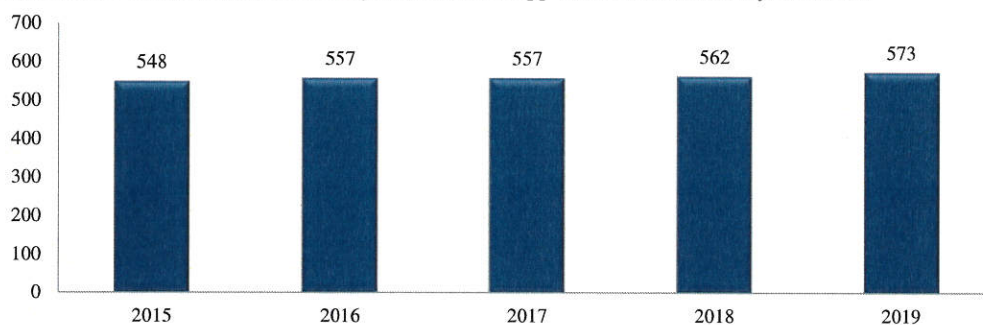
Underhåll

Under året har föreningen upprättat bänkar till innergården samt justerat fönster och balkongdörrar. Under år 2020 planeras byte av elstammar och ledningar i lägenheterna, byte av reglerventiler för värmesystemet samt byte av träpanel och dörrar på miljöhusen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 573 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % 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



Föreningen har inga banklån.

RSB

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	110
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	106

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 695	3 630	3 608	3 626
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	-3	934	672
Eget kapital, tkr	9 433	8 630	8 633	7 699
Taxeringsvärde, tkr	77 701	62 801	62 801	62 801
-varav byggnad, tkr	50 701	44 201	44 201	44 201
Soliditet	85%	85%	85%	84%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	573	562	557	557
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	355	364	363	335
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	18	45	51
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	6	157	35	58
Avskrivning/m ² byggnadsyta	42	42	42	57

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 500	0	1 781 576	6 603 831	-3 169	8 629 738
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-3 169	3 169	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			155 000	-155 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-36 281	36 281		0
Årets resultat					802 942	802 942
Belopp vid årets utgång	247 500	0	1 900 295	6 481 943	802 942	9 432 680

Red

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 600 662
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-155 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	36 281
Årets resultat	802 942
Summa till stämmans förfogande	7 284 885

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 284 885
-------------------------	-----------

PK

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 693 360	3 629 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 250	250
Summa rörelseintäkter		3 694 610	3 629 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 295 505	-2 040 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 762	-124 596
Underhåll enligt plan	Not 6	-36 281	-1 023 353
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-202 962	-189 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-276 216	-276 218
Summa rörelsekostnader		-2 917 725	-3 653 623
Rörelseresultat		776 884	-23 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 030	21 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 973	-900
Summa finansiella poster		26 057	20 559
Årets resultat		802 942	-3 169

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	802 942	-3 169
Reservering till fond för yttre underhåll	-155 000	-114 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	36 281	1 023 353
Överföring till balanserat resultat	684 223	906 184

Handwritten signature

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	5 543 169	5 819 385
	<u>5 543 169</u>	<u>5 819 385</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>5 543 669</u>	<u>5 819 885</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	46 142	17 401
--	--------	--------

Aktuell skattefordran

Not 11	11 049	9 409
--------	--------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

	31 687	31 682
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	116 925	20 372
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>205 803</u>	<u>78 864</u>
----------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	4 600 000	3 400 000
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

<u>4 600 000</u>	<u>3 400 000</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Bank

Not 14	772 851	838 475
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>772 851</u>	<u>838 475</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 578 654</u>	<u>4 317 338</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 122 323</u>	<u>10 137 223</u>
-------------------	-------------------

RK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 500	247 500
Fond för yttre underhåll	1 900 295	1 781 576
Summa bundet eget kapital	2 147 795	2 029 076

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 481 943	6 603 831
Årets resultat	802 942	-3 169
Summa fritt eget kapital	7 284 885	6 600 662

Summa eget kapital

Not 15	9 432 680	8 629 738
--------	------------------	------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 16	999 212	935 347
Leverantörsskulder		337 089	118 921
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 153	1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	352 189	452 077
Summa kortfristiga skulder		1 689 643	1 507 485

Summa skulder

1 689 643	1 507 485
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 122 323	10 137 223
-------------------	-------------------

2019

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 2,1% 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 2 906 058 kr.

Handwritten signature

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	3 555 302	3 488 280
	Hysesintäkt lokaler	108 307	111 101
	Hysesintäkt garage och bilplatser	195 320	199 014
	Hysesintäkt övrigt	650	500
	Avsatt till inre fond	-179 940	-179 945
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 721	10 695
		3 693 360	3 629 645
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga ersättningar och intäkter	1 250	250
		1 250	250
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-446 251	-215 234
	El	-80 175	-72 817
	Uppvärmning	-651 749	-673 110
	Vatten	-229 641	-217 013
	Renhållning	-96 330	-65 939
	TV, bredband, iptelefoni	-45 213	-45 682
	Förvaltningskostnader	-548 164	-570 874
	Försäkringar	-63 930	-55 362
	Fastighetsskatt	-122 678	-124 318
	Övriga driftskostnader	-11 374	0
		-2 295 505	-2 040 349
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 238	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-13 358	-35 879
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 840	-11 086
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorsutrustning och -material	-16 363	-11 918
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 349	-6 114
	Konsulter	-6 371	-24 486
	Förbrukningsinventarier	-6 701	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Stämma och styrelse	-2 842	0
		-106 762	-124 596
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-36 281	-1 023 353
		-36 281	-1 023 353
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-121 500	-113 566
	Löner för anställda	-40 872	-40 872
	Övriga arvoden	-6 186	-2 508
	Övriga personalkostnader	-1 413	-440
	Revisionsarvode	-5 000	-3 936
	Sociala avgifter	-27 991	-27 785
		-202 962	-189 107
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-276 216	-276 218
		-276 216	-276 218

266

Not 9		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2052		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				12 950 083	12 950 083	
Ingående anskaffningsvärde mark				530 000	530 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				13 480 083	13 480 083	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-7 660 698	-7 384 480	
Årets avskrivningar byggnader				-276 216	-276 218	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-7 936 914	-7 660 698	
Utgående redovisat värde				5 543 169	5 819 385	
Redovisade värden byggnader				5 013 169	5 289 385	
Redovisade värden mark				530 000	530 000	
Fastighetsbeteckning: Cedern Nr 11						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1967	50 000 000	27 000 000	77 000 000	61 600 000
Lokaler			701 000		701 000	1 201 000
			50 701 000	27 000 000	77 701 000	62 801 000

Not 10			Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB			500	500
			500	500

Not 11			Aktuell skattefordran	
Övrig Skattefordran			11 049	9 409
			11 049	9 409

Not 12			Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalad försäkring			16 097	15 639
Upplupna ränteintäkter			5 470	4 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			95 358	0
			116 925	20 372

Not 13			Kortfristiga placeringar	
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-01-12	1 500 000	1 500 000
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-01-15	800 000	400 000
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-01-28	1 500 000	1 500 000
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-03-26	400 000	
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-03-23	400 000	
			4 600 000	3 400 000

Not 14			Bank	
Sparbanken Skåne transaktionskonto			772 851	838 475
			772 851	838 475

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 500	0	1 781 576	6 603 831	-3 169
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-3 169	3 169
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			155 000	-155 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 281	36 281	
Årets Resultat					802 942
Belopp vid årets utgång	247 500	0	1 900 295	6 481 943	802 942

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		935 347	877 612
Avsättning		179 940	179 945
Uttag		-116 076	-122 210
		999 212	935 347

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt		102	119
Personalens källskatt		1 051	1 021
		1 153	1 140

kl

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	358	557
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	125 895
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	326 055	298 594
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 576	17 931
	352 189	452 077

Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet	10 322 000	10 322 000
Varav obelånade	10 322 000	10 322 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	0	0

Ystad 8/4 2020

 Christer Hakansson

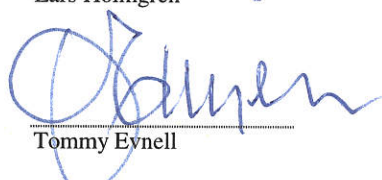

 Gun-Britt Persson


 Ing-britt Henningson

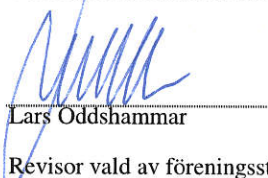

 Lars Holmgren


 Lennart Jönsson


 Roland Jönsson


 Tommy Eynell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-18


 Lars Oddshammar
 Revisor vald av föreningsstämman


 Per-Erik Gillberg
 BoRevision i Sverige AB
 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 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. Revisorerans 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 revisionssed 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 uppger, 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.

264

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 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 revisorssed 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 18/4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
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.