



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hæggen i Ystad

Org nr 748000-2562



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Häggen 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 1972 på fastigheten Häggen 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Mariagatan 7 A-D i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	30	1 644
4	6	546
	36	2 190

Lokaler, hyresrätt	2	111
Parkeringsplatser	16	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Birgit Jönsson	ordförande, vald till stämman 2021
Ann-Christin Piledahl	vice ordförande, vald till stämman 2020
Harald Brundell	sekreterare, vald till stämman 2021
Kent Gummesson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Bengt Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Erik Karlsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Kristoffer Nilsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Daniel Horstmark	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020, avgick 2019-10-31

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Annie Jellvi (sammankallande) och Roger Andersson.

Under året har Ann-Christin Piledahl varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

PCA

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal, från och med 2020-01-01 har föreningen elavtal med Vattenfall
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme (varmvatten)
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	trappstädning och snö/halkbekämpning
Växtkraft i Skåne-Tranås	trädgårdsskötsel
Avarn	service brandlarm
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 2019-08-16 av vicevärd Ann-Christin Piledahl 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 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:

Renovering och putsning av grunden samt åtgärdat sprickor i tegelfasaden.

Byte av tappvattenledning från kommunens ledning in i fastigheten och byte av vattenmätare.

Reparation och målning av samtliga fundament under balkongerna.

Byte av ventilationsfläkt i trappa B.

Relining av spillvattenledningar i källaren har slutförts.

Byte av bokningssystem för tvättstugan till bokningssystem med nyckelmarkering.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

2012, 2014-2015 byte av tappvattenledningar.

2014 målning av fönster.

2018 renovering av spillvattenledningar i källaren.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

2020 renovering och målning av miljöhus.

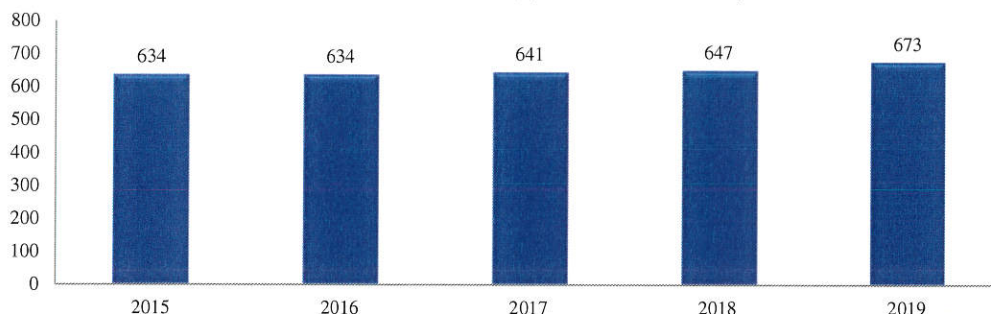
2020-2021 påbörja byte av avloppsstammar.

PE6

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 673 kr/m² bostadslågenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4% från och med 2020-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 920 930 kr. Under året har föreningen amorterat 73 836 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

Föreningen har tagit ett nytt banklån på 1 500 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lågenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 542	1 535	1 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	89	152	131	128
Eget kapital, tkr	3 426	3 337	3 185	3 054
Taxeringsvärde, tkr	23 731	21 533	21 533	21 533
-varav byggnad, tkr	17 531	15 933	15 933	15 933
Soliditet	61%	64%	78%	77%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	673	647	641	634
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	359	338	329	326
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	877	220	243	266
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	14	3	3	4
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	8%	2%	2%	3%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	45	44	34	65
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	47	11	76	96
Avskrivning/m ² byggnadsyta	76	56	56	57

[Handwritten signature]

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 000	0	1 482 806	1 463 165	152 040	3 337 010
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				152 040	-152 040	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			104 000	-104 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-108 392	108 392		0
Årets resultat					88 506	88 506
Belopp vid årets utgång	239 000	0	1 478 414	1 619 596	88 506	3 425 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 615 204
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-104 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	108 392
Årets resultat	88 506
Summa till stämmans förfogande	1 708 102

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 708 102
-------------------------	-----------

BEA

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 617 985	1 542 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 154	1 345
Summa rörelseintäkter		1 624 138	1 543 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 040 348	-1 083 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 148	-54 781
Underhåll enligt plan	Not 6	-108 392	-24 911
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-114 708	-93 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-175 924	-129 404
Summa rörelsekostnader		-1 504 520	-1 385 435
Rörelseresultat		119 618	158 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		189	973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 301	-6 966
Summa finansiella poster		-31 112	-5 993
Årets resultat		88 506	152 040

Tilläggsupplysning

Årets resultat	88 506	152 040
Reservering till fond för yttre underhåll	-104 000	-101 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	108 392	24 911
Överföring till balanserat resultat	92 898	75 951

PK

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	4 690 441	2 553 119
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 530 699
Summa materiella anläggningstillgångar		4 690 441	4 083 818

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**4 690 941** **4 084 318****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	27
Kundfordringar		5 114	8 380
Avräkningskonto HSB		5 527	1 464
Övriga kortfristiga fordringar		17 707	18 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 415	49 836
Summa kortfristiga fordringar		60 763	77 707

Bank	Not 13	898 373	1 014 534
Summa kassa och bank		898 373	1 014 534

Summa omsättningstillgångar**959 137** **1 092 241****Summa tillgångar****5 650 078** **5 176 559**

Peb

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		239 000	239 000
Fond för yttre underhåll		1 478 414	1 482 806
Summa bundet eget kapital		1 717 414	1 721 806

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 619 596	1 463 165
Årets resultat		88 506	152 040
Summa fritt eget kapital		1 708 102	1 615 204

Summa eget kapital

Not 14 **3 425 516** **3 337 010**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 822 730	431 336
Summa långfristiga skulder		1 822 730	431 336

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		98 200	50 744
Medlemmarnas inre fond	Not 16	15 457	19 561
Leverantörsskulder		114 177	1 133 228
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 953	4 550
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 056	1 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	169 988	198 868
Summa kortfristiga skulder		401 832	1 408 213

Summa skulder

2 224 562 **1 839 549**

Summa eget kapital och skulder

5 650 078 **5 176 559**

Rea

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i 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 2,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 40 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 1 173 tkr.

PCA



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 473 792	1 417 152
	Hysesintäkt lokaler	39 812	37 484
	Hysesintäkt garage och bilplatser	15 360	13 440
	Hysesintäkt övrigt	100	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	80 467	65 399
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 268	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 186	8 648
		1 617 985	1 542 123
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	6 154	1 345
		6 154	1 345
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-121 843	-140 387
	El	-320 238	-342 566
	Uppvärmning	-54 696	-47 299
	Vatten	-102 418	-85 979
	Renhållning	-30 483	-27 735
	TV, bredband, iptelefoni	-61 028	-61 051
	Obligatoriska besiktningar	0	-14 400
	Förvaltningskostnader	-270 241	-288 990
	Försäkringar	-21 347	-18 695
	Fastighetsskatt	-50 882	-49 462
	Övriga driftskostnader	-7 173	-6 688
		-1 040 348	-1 083 252
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 338	-9 313
	Övriga förvaltningskostnader	-5 334	-7 178
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 357	-8 194
	Föreningsverksamhet	-10 700	-10 238
	Kontorsutrustning och -material	-511	-152
	Konsulter	-22 709	-7 907
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	Kundförluster m m	-399	0
		-65 148	-54 781
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-108 392	-24 911
		-108 392	-24 911
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-20 300	-20 850
	Vicevärdsarvode	-50 063	-40 112
	Övriga arvoden	-11 034	-5 316
	Övriga personalkostnader	-4 500	-3 000
	Revisionsarvode	-2 150	-2 050
	Sociala avgifter	-26 661	-21 759
		-114 708	-93 087
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-115 664	-69 144
	Markanläggningar	-60 260	-60 260
		-175 924	-129 404

Pela

Not 9 Byggnader och mark **2019-12-31** **2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 052 614	3 052 614
Årets investering byggnader (relining spillvattenledning källare och renover. sockel)	2 313 246	0
Ingående anskaffningsvärde mark	193 500	193 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 807 787	1 807 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 367 147	5 053 901

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 013 702	-1 944 558
Årets avskrivningar byggnader	-115 664	-69 144
Ingående avskrivningar markanläggningar	-487 080	-426 820
Årets avskrivningar markanläggningar	-60 260	-60 260
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 676 706	-2 500 782

Utgående bokfört värde

4 690 441 **2 553 119**

Bokförda värden byggnader	3 236 494	1 038 912
Bokförda värden mark	193 500	193 500
Bokförda värden markanläggningar	1 260 447	1 320 707

Fastighetsbeteckning: Håggen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	17 400 000	6 200 000	23 600 000	21 400 000
Lokaler	1972	131 000		131 000	133 000
		17 531 000	6 200 000	23 731 000	21 533 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 530 699	0
Pågående arbeten fastigheter	0	1 530 699
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 530 699	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 530 699

Avser relining spillvattenledningar källare.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	5 375	5 223
Förutbetalda kabel-TV och bredband	15 240	15 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 800	29 339
	32 415	49 836

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne	898 373	1 014 534
	898 373	1 014 534

RLS

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	239 000	0	1 482 806	1 463 165	152 040
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	152 040	-152 040
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			104 000	-104 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-108 392	108 392	
Årets Resultat					88 506
Belopp vid årets utgång	239 000	0	1 478 414	1 619 596	88 506

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,52%	2024-03-30	445 930	48 200
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,54%	2024-03-30	1 475 000	50 000
				1 920 930	98 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 822 730**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,53%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 392 800
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 429 930
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 699 400	3 699 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 699 400	3 699 400

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	19 561	20 973
Uttag	-4 103	-1 412
	15 457	19 561

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 953	4 550
	1 953	4 550

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 056	1 261
	2 056	1 261

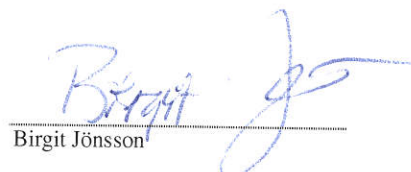
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 102	1 279
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	63 272
Upplupna räntekostnader	3 786	932
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 519	117 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 281	6 659
	169 988	198 868


Ystad 4/4 2020


Ann-Christin Piledahl


Bengt Persson


Birgit Jönsson


Harald Brundell


Kent Gumpesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-11


Maj-Britt Olsson

Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häggen i Ystad, org.nr. 748000-2562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häggen 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

2024

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 Häggen 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 11 / 5 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor