



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hemberg i Ystad

Org nr 748000-0731



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hemberg 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 registrerades den 31 maj 1952 och nuvarande stadgar registrerades den 25 september 2017.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953 på fastigheterna Hemberg 1 och Bellevue 2:38 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Soltergatan 1 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	276
2	68	4 110
3	14	1 082
4	2	190
	96	5 658
Lokaler, hyresrätt	5	459
Garage	31	
Parkeringsplatser	53	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-03, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johnny Pettersson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Vanja Persson	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Marcus Erlandsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Britta Grönlund	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Christin Nilsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Claes Dehman	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Jörgen Svensson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Annika Örn samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karin Seibert och Martin Hasting med Karin Seibert som sammankallande.

Under året har Martin Hasting varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

As

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem, Bredbandsbolaget, Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Presto	systematiskt brandskydd
Alt Hiss	hissavtal
Ystad trädgårdsservice	fastighetsskötsel
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 10 oktober 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 bl a bytt belysning i trapphus och bytt frånluftsfläkt. Takrenoveringen påbörjades under året och beräknas vara klart och slutbesiktigat 2020-01-30.

År 2000 - byte av elstammar

År 2002 - stambyte för vatten

År 2010 - renovering av ventilationssystem

År 2011 - relining av stammar för avlopp

År 2015 - renovering av fasader

År 2017 - tätning fönster och balkonger, radiatorbyten samt installation av avluftare

År 2019 - asfaltering av parkeringsplatser

Mellan åren 2020 och 2024 planerar föreningen byte av hissar, trapphiss, stamspolning avloppsrör, rensning av ventilationskanaler samt byte av några maskiner i tvättstugorna.

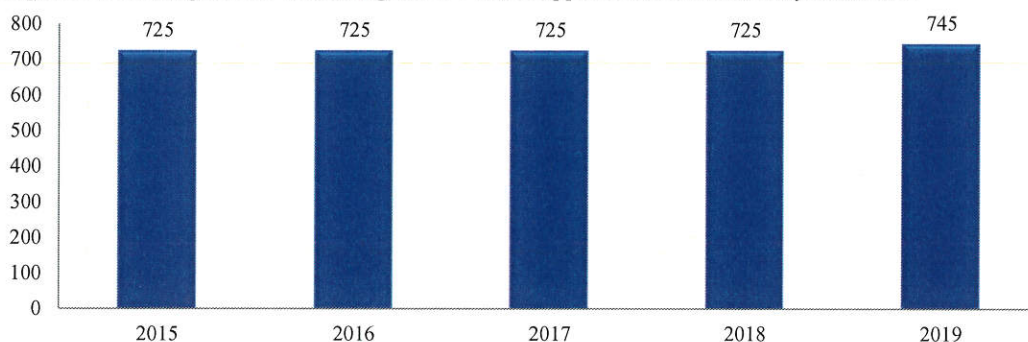
Ap

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 745 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 569 103 kr. Under året har föreningen amorterat 190 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Ekonomi i föreningen följer styrelsens plan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	108
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	107

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 17 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	4 563	4 476	4 487	4 484
Resultat efter finansiella poster, tkr	853	439	903	71
Eget kapital, tkr	4 403	3 550	3 111	2 209
Taxeringsvärde, tkr	61 323	55 761	55 761	55 761
-varav byggnad, tkr	43 545	39 593	39 593	39 593
Soliditet	17%	16%	22%	16%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	745	725	725	725
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	405	457	499	495
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 105	3 139	1 752	1 777
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	43	28	24	40
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	29%	32%	18%	18%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	43	45	47	50
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	33	97	34	164
Avskrivning/m ² byggnadsyta	73	73	76	76

ude

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 465	0	1 268 992	1 703 914	438 658	3 550 029
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				438 658	-438 658	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			262 000	-262 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-199 789	199 789		0
Årets resultat					853 067	853 067
Belopp vid årets utgång	138 465	0	1 331 203	2 080 361	853 067	4 403 096

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 142 572
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-262 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	199 789
Årets resultat	853 067
Summa till stämmans förfogande	2 933 428

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 933 428
-------------------------	-----------

AO

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

Nettoomsättning

Not 2

4 562 713

4 474 972

Övriga rörelseintäkter

Not 3

4 250

9 024

Summa rörelseintäkter**4 566 963****4 483 996****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 4

-2 499 102

-2 500 088

Övriga externa kostnader

Not 5

-132 089

-127 276

Underhåll enligt plan

Not 6

-199 789

-590 538

Personalkostnader och arvoden

Not 7

-257 872

-248 419

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8

-444 491

-444 491

Summa rörelsekostnader**-3 533 342****-3 910 812****Rörelseresultat****1 033 621****573 184****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

64 531

28 113

Räntekostnader och liknande resultatposter

-245 084

-162 639

Summa finansiella poster**-180 553****-134 526****Årets resultat****853 067****438 658****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

853 067

438 658

Reservering till fond för yttre underhåll

-262 000

-277 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

199 789

590 538

Överföring till balanserat resultat**790 856****752 196**

AP

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

Byggnader och mark

Not 9 9 511 097 9 955 588

Pågående nyanläggningar

Not 10 8 149 474 78 743

Summa materiella anläggningstillgångar**17 660 571 10 034 331****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa anläggningstillgångar****17 661 071 10 034 831****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0 910

Avräkningskonto HSB

65 424 2 094 535

Övriga kortfristiga fordringar

8 147 8 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 54 049 28 269

Summa kortfristiga fordringar**127 620 2 131 860****Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 5 500 000 8 000 000

Summa kortfristiga placeringar**5 500 000 8 000 000****Kassa och bank**

Bank

Not 14 3 016 823 2 188 197

Summa kassa och bank**3 016 823 2 188 197****Summa omsättningstillgångar****8 644 444 12 320 057****Summa tillgångar****26 305 515 22 354 888**

✓

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 465	138 465
Fond för yttre underhåll	1 331 203	1 268 992
Summa bundet eget kapital	1 469 668	1 407 457

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 080 361	1 703 914
Årets resultat	853 067	438 658
Summa fritt eget kapital	2 933 428	2 142 572

Summa eget kapital

Not 15

4 403 096 **3 550 029**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 379 103	17 569 103
Summa långfristiga skulder		17 379 103	17 569 103

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		190 000	190 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	199 348	238 516
Leverantörsskulder		3 749 804	313 448
Aktuell skatteskuld	Not 18	12 354	6 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 856	2 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	366 953	484 132
Summa kortfristiga skulder		4 523 315	1 235 755

Summa skulder

21 902 418 **18 804 858**

Summa eget kapital och skulder

26 305 515 **22 354 888**

AK

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 1,9 % 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 3 061 009 kr.

10

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Ärsavgifter bostäder	3 447 064	3 356 484
	Hysesintäkt lokaler	185 769	209 932
	Hysesintäkt garage och bilplatser	148 556	137 986
	Hysesintäkt övrigt	1 250	750
	Ärsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	765 889	745 680
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 185	25 260
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-1 120
		4 562 713	4 474 972
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga ersättningar och intäkter	4 250	9 024
		4 250	9 024
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-282 009	-260 377
	El	-130 888	-117 652
	Uppvärmning	-847 636	-869 553
	Vatten	-173 503	-174 098
	Renhållning	-93 745	-83 840
	TV, bredband, iptelefoni	-54 322	-54 328
	Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
	Förvaltningskostnader	-693 380	-705 377
	Försäkringar	-57 682	-50 584
	Fastighetsskatt	-157 422	-151 962
	Övriga driftskostnader	-8 515	-1 067
		-2 499 102	-2 500 088
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 288	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-36 118	-32 671
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 592	-25 886
	Föreningsverksamhet	-4 850	-4 350
	Kontorsutrustning och -material	-5 792	-4 114
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 554	-4 844
	Konsulter	-24 525	-16 398
	Medlemsavgifter HSB	-29 800	-30 100
	Stämma och styrelse	-3 570	0
		-132 089	-127 276
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-199 789	-590 538
		-199 789	-590 538
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-90 300	-62 000
	Löner för anställda	-10 932	-10 932
	Vicevärdsarvode	-91 068	-91 068
	Övriga arvoden	-5 000	-23 700
	Övriga personalkostnader	-944	-469
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-54 627	-55 251
		-257 872	-248 419
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-444 491	-444 491
		-444 491	-444 491

10



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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 968 562	22 968 562
Ingående anskaffningsvärde mark	127 440	127 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 096 002	23 096 002

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 140 414	-12 695 923
Årets avskrivningar byggnader	-444 491	-444 491
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 584 905	-13 140 414

Utgående redovisat värde	9 511 097	9 955 588
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	9 383 657	9 828 148
Redovisade värden mark	127 440	127 440

Fastighetsbeteckning: Hemberg 1 och Bellevue 2:38

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	42 000 000	16 800 000	58 800 000	53 400 000
Lokaler		1 545 000	978 000	2 523 000	2 361 000
		43 545 000	17 778 000	61 323 000	55 761 000

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	78 743	0
Årets Investering	8 070 731	78 743
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 149 474	78 743

Pågående nyanläggningar avser takrenovering och planeras vara klart och slutbesiktigat 2020-01-30.

Totala kostnaden beräknas uppgå till 8,5 miljoner kronor.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
EFG Life Portfolio RB1 anskaffningsvärde	1 081 500	1 081 500
EFG Life Portfolio RB1 nedskrivningar	-1 081 500	-1 081 500
EFG Life Portfolio RB1 marknadsvärde 2019-12-31	0	0
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	14 523	14 113
Upplupna ränteintäkter	8 128	14 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 398	0
	54 049	28 269

Not 13	Kortfristiga placeringar
--------	--------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-16	5 500 000	8 000 000
			5 500 000	8 000 000

Not 14	Bank
--------	------

Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 016 823	2 187 766
SEB	0	431
	3 016 823	2 188 197

ae

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 465	0	1 268 992	1 703 914	438 658
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	438 658	-438 658
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			262 000	-262 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-199 789	199 789	
Årets Resultat					853 067
Belopp vid årets utgång	138 465	0	1 331 203	2 080 361	853 067

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	1,41%	2020-12-28	4 582 107	0
SEB Bolånebetalningar	1,20%	2021-12-28	5 049 496	140 000
SEB Bolånebetalningar	1,44%	2022-09-28	7 937 500	50 000
			17 569 103	190 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 379 103
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	760 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 619 103
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2019-12-31.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning, uttagna pantbrev i fastigheten	20 247 000	20 247 000
varav obelånade	2 371 000	2 371 000
Summa ställda säkerheter	17 876 000	17 876 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	238 516	280 397
Uttag	-39 167	-41 881
	199 348	238 516

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 354	6 894
	12 354	6 894

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	243	216
Personalens källskatt	3 450	2 550
Övriga kortfristiga skulder	1 163	0
	4 856	2 766

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	2 976	2 671
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	154 843
Upplupna räntekostnader	3 653	3 991
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	351 124	313 527
	366 953	484 132

Ystad 20 / 4 2020
Britta Grönlund
Christin Nilsson
Claes Dehman
Johnny Pettersson
Jörgen Svensson
Marcus Erlandsson
Vanja Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-29


Annika Örn

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemberg i Ystad, org.nr. 748000-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemberg 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. Revisorens 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.
- 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.
- 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.
- 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

AO

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 Hemberg i Ystad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

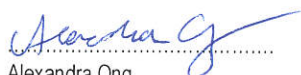
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 29 / 4 - 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annika Örn
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.