



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Korpen i Ystad

Org nr 748000-0715



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Korpen 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 byggnad uppfördes år 1943 på fastigheten Korpen 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 27 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	16	642
2	16	848
3	4	267
	36	1 757

Lokaler, hyresrätt

	4	81
--	---	----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hans Sewall	ordförande, gick bort i mars 2020
Marika Sörensson	sekreterare
Viktoria-Luise Dewar	styrelseledamot
Kim Jeppsson	styrelseledamot
Ingvar Nilsson	styrelseledamot
Kenneth Borg	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingvar Nilsson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	teknisk förvaltning
Rotpartner Malmö AB	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Az

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-12-10 av Rotpartner Malmö AB och Ingvar Nilsson från styrelsen.

Underhåll

Underhållsåtgärder under året:

Byte av dagvatten på innergården och lagt nya plattor på markytorna.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

2013/2014 stambyte och badrumsrenovering.

2015 byte av undercentral för fjärrvärme.

2017 byte av lägenhetsdörrar.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

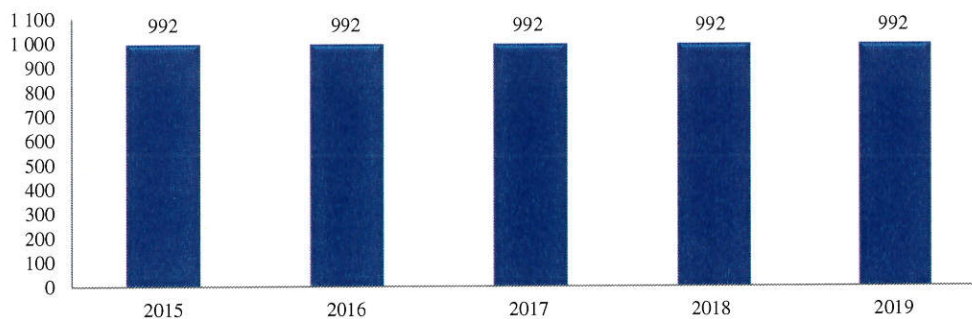
2020/2021 se över och renovera taket.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 992 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/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 493 874 kr. Under året har föreningen amorterat 204 160 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	42
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 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 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. *AO*



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 770	1 764	1 762	1 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	573	601	526	132
Eget kapital, tkr	3 523	2 951	2 350	1 823
Taxeringsvärde, tkr	18 400	16 684	16 684	16 684
-varav byggnad, tkr	13 200	11 800	11 800	11 800
Soliditet	29%	27%	22%	17%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	992	992	992	992
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	100	98	96	96
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 265	4 381	4 498	4 965
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	78	73	102	126
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	41%	46%	47%	52%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	125	125	106	106
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	2	10	245
Avskrivning/m ² byggnadsyta	146	146	146	146

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 845	0	1 044 249	1 263 804	600 648	2 950 546
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				600 648	-600 648	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					572 746	572 746
Belopp vid årets utgång	41 845	0	1 274 249	1 634 452	572 746	3 523 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 864 452
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-230 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	572 746
Summa till stämmans förfogande	2 207 198

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 207 198
-------------------------	-----------

A0

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 769 813	1 763 919
Summa rörelseintäkter		1 769 813	1 763 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-652 078	-675 389
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 589	-41 456
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-3 109
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 865	-48 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 437	-267 437
Summa rörelsekostnader		-1 064 968	-1 036 385
Rörelseresultat		704 845	727 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 291	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 389	-129 980
Summa finansiella poster		-132 098	-126 886
Årets resultat		572 746	600 648

Tilläggsupplysning

Årets resultat	572 746	600 648
Reservering till fond för yttre underhåll	-230 000	-230 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	3 109
Överföring till balanserat resultat	342 746	373 757

AB



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Korpen i Ystad

Org nr 748000-0715

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 8 793 563 9 061 000

Pågående nyanläggningar

Not 9 1 028 753 0

Summa materiella anläggningstillgångar

9 822 316 9 061 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 822 816 9 061 500

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

8 895 0

Kundfordringar

0 2 048

Avräkningskonto HSB

7 572 2 296

Aktuell skattefordran

Not 11 445 1 885

Övriga kortfristiga fordringar

5 281 5 279

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 44 172 31 649

Summa kortfristiga fordringar

66 365 43 157

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 750 000 750 000

Summa kortfristiga placeringar

750 000 750 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 1 365 641 1 236 899

Summa kassa och bank

1 365 641 1 236 899

Summa omsättningstillgångar

2 182 006 2 030 057

Summa tillgångar

12 004 822 11 091 557

A0

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 845	41 845
Fond för yttre underhåll	1 274 249	1 044 249
Summa bundet eget kapital	1 316 094	1 086 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 634 452	1 263 804
Årets resultat	572 746	600 648
Summa fritt eget kapital	2 207 198	1 864 452

Summa eget kapital

Not 15 **3 523 292** **2 950 546**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7 289 714	7 493 874
Summa långfristiga skulder	7 289 714	7 493 874

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	204 160	204 160
Medlemmarnas inre fond	177 841	190 300
Leverantörsskulder	665 380	74 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 435	177 697
Summa kortfristiga skulder	1 191 815	647 137

Summa skulder

8 481 529 **8 141 011**

Summa eget kapital och skulder

12 004 822 **11 091 557**

A0

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 % 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 3 711 tkr. *AO*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 742 796	1 742 796
	Hysesintäkt lokaler	8 076	7 920
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 942	6 376
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 999	6 827
		1 769 813	1 763 919
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-41 374	-48 965
	El	-38 657	-33 426
	Uppvärmning	-172 302	-182 577
	Vatten	-59 764	-51 874
	Renhållning	-25 135	-24 297
	TV, bredband, iptelefoni	-20 724	-20 744
	Förvaltningskostnader	-227 739	-250 670
	Försäkringar	-16 676	-14 704
	Fastighetsskatt	-49 572	-48 132
	Övriga driftskostnader	-135	0
		-652 078	-675 389
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 338	-9 313
	Övriga förvaltningskostnader	-5 007	-2 985
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 323	-6 450
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorsutrustning och -material	-414	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 218	-4 867
	Konsulter	-43 989	-6 041
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
		-87 589	-41 456
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-3 109
		0	-3 109
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-22 250	-24 250
	Övriga arvoden	-20 650	-11 350
	Övriga personalkostnader	-2 684	-1 342
	Revisionsarvode	-2 250	-2 250
	Sociala avgifter	-10 031	-9 802
		-57 865	-48 994
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-267 437	-267 437
		-267 437	-267 437

A0

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 707 715	13 707 715
Ingående anskaffningsvärde mark	12 704	12 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 720 419	13 720 419

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 659 419	-4 391 982
Årets avskrivningar byggnader	-267 437	-267 437
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 926 856	-4 659 419

Utgående redovisat värde 8 793 563 9 061 000

Redovisade värden byggnader 8 780 859 9 048 296
Redovisade värden mark 12 704 12 704

Fastighetsbeteckning: Korpen 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	13 200 000	5 200 000	18 400 000	16 684 000
		13 200 000	5 200 000	18 400 000	16 684 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	1 028 753	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 028 753	0

Pågående nyanläggningar avser byte dagvatten på innergården m.m. och beräknas vara färdigt våren 2020.
Beräknad kostnad är ca 1,2 miljoner kronor. Tänktt nyttjandeperiod är 50 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	445	1 885
	445	1 885

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	4 199	4 080
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 808	4 842
Förutbetalad fastighetsskötsel	23 282	0
Upplupna ränteintäkter	83	102
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 800	22 625
	44 172	31 649

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-23	750 000	0
Placeringskonto HSB Skåne			0	750 000
			750 000	750 000



Not 14 Bank			
Sparbanken Skåne		1 365 641	1 236 899
		1 365 641	1 236 899

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 845	0	1 044 249	1 263 804	600 648
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	600 648	-600 648
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					572 746
Belopp vid årets utgång	41 845	0	1 274 249	1 634 452	572 746


Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,60%	2021-09-30	2 058 760	43 120
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,88%	2020-06-30	3 262 500	75 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,49%	2022-09-30	2 172 614	86 040
			7 493 874	204 160
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 289 714
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				816 640
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 473 074
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			9 482 000	9 482 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			9 482 000	9 482 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	190 300	193 334
Uttag	-12 459	-3 034
	177 841	190 300

40

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	37 712
Upplupna räntekostnader	10 885	11 077
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 250	119 808
	<u>144 435</u>	<u>177 697</u>

Ystad 23/4 2020
Ingvar Nilsson
Kim Jeppsson
Marika Sörensson
Viktoria-Luise DewarVår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-23
Mikael Jonasson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra OngBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Korpen i Ystad, org.nr. 748000-0715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korpen 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Korpen 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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.

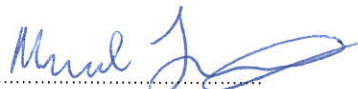
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 23/4 - 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Jonasson
Av föreningen vald revisor