



ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Bostadsrättsföreningens 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 2020-06-10, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Alexander Reslow Westberg	ordförande
Viktoria-Luise Dewar	sekreterare
Kim Jeppsson	styrelseledamot
Ingvar Nilsson	styrelseledamot
Cecilia Lundblad	styrelseledamot

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad.

Av föreningen vald revisor har varit Mikael Jonasson samt revisor 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	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

Föreningen har under året inte utfört någon stadgeenlig fastighetsbesiktning. Underhållsplanen uppdaterades av Rotpartner under våren 2020.

Underhåll

Föreningen har under året åtgärdat dagvatten, dränering och stenläggning på innergården.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

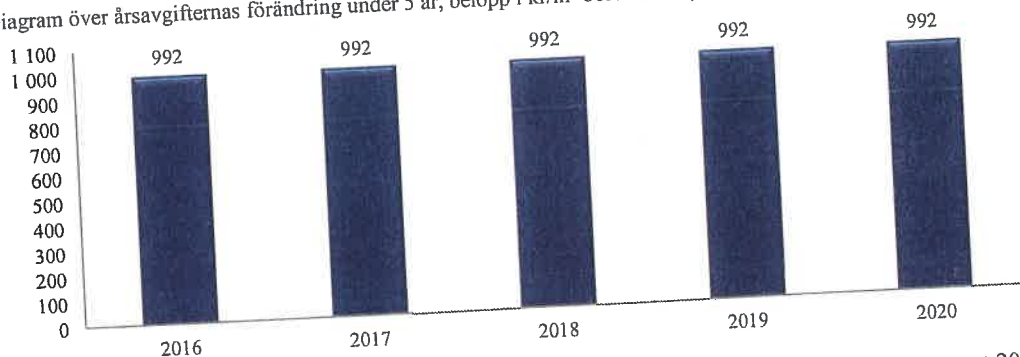
- 2013/2014 stambyte och badrumsrenovering.
- 2015 byte av undercentral för fjärrvärme.
- 2017 byte av lägenhetsdörrar.

Framtida planerade underhållsåtgärder:
2021/2022 se över och eventuellt renovera taket, målning av balkongtak och fönsterbleck, renovering av sophus, uteplats och trapphus.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 992 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 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 7 289 714 kr. Under året har föreningen amorterat 204 160 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 768	1 770	1 764	1 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	627	573	601	526
Eget kapital, tkr	4 150	3 523	2 951	2 350
Taxeringsvärde, tkr	18 400	18 400	16 684	16 684
-varav byggnad, tkr	13 200	13 200	11 800	11 800
Soliditet	35%	29%	27%	22%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	992	992	992	992
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	101	100	98	96
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 148	4 265	4 381	4 498
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	68	78	73	102
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	40%	41%	46%	47%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	158	125	125	106
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	0	2	10
Avskrivning/m ² byggnadsyta	158	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	1 274 249	1 634 452	572 746	3 523 292
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				572 746	-572 746	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			290 000	-290 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					626 950	626 950
Belopp vid årets utgång	41 845	0	1 564 249	1 917 198	626 950	4 150 243

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 207 198
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-290 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	626 950
Summa till stämmans förfogande	2 544 149

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 544 149
-------------------------	-----------

OK

MJ

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 767 845	1 769 813
Summa rörelseintäkter	Not 3	<u>19 338</u> 1 787 183	<u>0</u> 1 769 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader			
Övriga externa kostnader	Not 4	-686 144	-652 078
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-44 479	-87 589
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-24 309	-57 865
Summa rörelsekostnader	Not 7	<u>-290 007</u> -1 044 939	<u>-267 437</u> -1 064 968
Rörelseresultat		742 244	704 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 826	5 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 120	-137 389
Summa finansiella poster		<u>-115 294</u> -115 294	<u>-132 098</u> -132 098
Årets resultat		626 950	572 746

147

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8 9 631 965 8 793 563

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 1 028 753

Summa materiella anläggningstillgångar

9 631 965 9 822 316

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 632 465 9 822 816

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

4 388 8 895

Avräkningskonto HSB

11 384 7 572

Aktuell skattefordran

Not 11 0 445

Övriga kortfristiga fordringar

6 677 5 281

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 32 906 44 172

Summa kortfristiga fordringar

55 355 66 365

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 750 000 750 000

Summa kortfristiga placeringar

750 000 750 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 1 415 863 1 365 641

Summa kassa och bank

1 415 863 1 365 641

Summa omsättningstillgångar

2 221 218 2 182 006

Summa tillgångar

11 853 683 12 004 822

M

M7

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 845	41 845
Fond för yttre underhåll	1 564 249	1 274 249
Summa bundet eget kapital	1 606 094	1 316 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 917 198	1 634 452
Årets resultat	626 950	572 746
Summa fritt eget kapital	2 544 149	2 207 198

Summa eget kapital

4 150 243	3 523 292
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 000 534	7 289 714
Summa långfristiga skulder		2 000 534	7 289 714

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 289 180	204 160
Medlemmarnas inre fond	Not 16	151 569	177 841
Leverantörsskulder		59 903	665 380
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 427	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	200 827	144 435
Summa kortfristiga skulder		5 702 906	1 191 815

Summa skulder

7 703 440	8 481 529
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 853 683	12 004 822
-------------------	-------------------

94

112

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

3 711 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

0



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 742 796	1 742 796
	Hyresintäkt lokaler	8 184	8 076
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 053	8 942
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 812	9 999
		<u>1 767 845</u>	<u>1 769 813</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	19 338	0
		<u>19 338</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-80 577	-41 374
	El	-36 953	-38 657
	Uppvärmning	-165 178	-172 302
	Vatten	-70 295	-59 764
	Renhållning	-26 897	-25 135
	TV, bredband, iptelefoni	-20 872	-20 724
	Förvaltningskostnader	-217 945	-227 739
	Försäkringar	-15 983	-16 676
	Fastighetsskatt	-51 444	-49 572
	Övriga driftskostnader	0	-135
		<u>-686 144</u>	<u>-652 078</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 600	-9 338
	Övriga förvaltningskostnader	-3 638	-5 007
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 600	-11 323
	Föreningsverksamhet	0	-500
	Kontorsutrustning och -material	0	-414
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 316	-5 218
	Konsulter	0	-43 989
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	Kundförluster m m	-3 525	0
		<u>-44 479</u>	<u>-87 589</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-8 200	-22 250
	Övriga arvoden	-9 800	-20 650
	Övriga personalkostnader	0	-2 684
	Revisionsarvode	-2 250	-2 250
	Sociala avgifter	-4 059	-10 031
		<u>-24 309</u>	<u>-57 865</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-290 007	-267 437
		<u>-290 007</u>	<u>-267 437</u>

94

MF

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 707 715	13 707 715
Årets investering byggnader (byte dagvatten och dränering m.m.)	1 128 409	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 704	12 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 848 828	13 720 419

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 926 856	-4 659 419
Årets avskrivningar byggnader	-290 007	-267 437
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 216 863	-4 926 856

Utgående redovisat värde

9 631 965 8 793 563

Redovisade värden byggnader

9 619 261 8 780 859

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	18 400 000
		13 200 000	5 200 000	18 400 000	18 400 000

Ställda säkerheter

2020-12-31 2019-12-31

Fastighetsinteckning

9 482 000 9 482 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

9 482 000 9 482 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 028 753	0
Årets investering	0	1 028 753
Omklassificering till byggnader och mark	-1 028 753	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 028 753

Avser byte dagvatten och dränering m.m. Färdigt våren 2020.

Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	445
	0	445

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	4 368	4 199
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 836	4 808
Förutbetalda fastighetsskötsel	23 619	23 282
Upplupna ränteintäkter	83	83
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 800
	32 906	44 172

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-23	750 000	750 000
			750 000	750 000

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne			1 415 863	1 365 641
			1 415 863	1 365 641

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,60%	2021-09-30	2 015 640	43 120
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,39%	2021-03-31	3 187 500	75 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,49%	2022-09-30	2 086 574	86 040
			7 289 714	204 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 000 534

Nästa års amortering av långfristig skuld 86 040

Lån som ska konverteras inom ett år 5 203 140

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 289 180

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 816 640

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 268 914

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	177 841	190 300
Uttag	-26 271	-12 459
	151 569	177 841

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 427	0
	1 427	0

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 188	0
Upplupna räntekostnader	10 556	10 885
Upplupen revision	9 400	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 683	124 250
	<u>200 827</u>	<u>144 435</u>

Ystad 26/4 2021

Alexander Reslow Westberg

Cecilia Lundblad

Ingvar Nilsson

Kim Jeppsson

Viktoria-Luise Dewar

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-14

Mikael Jonasson

Tommy Martensson

Revisor vald av föreningsstämman

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.



M2

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 14/5 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Jonasson
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.