



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Schultz i Ystad

Org nr 748000-0756



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Schultz 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 registerades den 31 januari 1947 och nuvarande stadgar registrerades den 17 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1950 på fastigheten Schultz Nr 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gustafsgatan 1, Belevuevägen 7-11 och Skottegatan 8-10 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	63	3 677
3	45	3 240
	108	6 917

Lokaler, hyresrätt	26	370
Parkeringsplatser	108	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-12, varvid 35 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Maria Bruhn	ordförande, vald till årsstämman 2021
Peter Hansen	sekreterare, vald till årsstämman 2020
Daniel Rosqvist	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Eva Georgsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Linda Brandt	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Ulla Berggren	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Siw Gillheim samt revisor Per-Erik Gillberg från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Rolf Nilsson

Under året har Joakim Wihlborg varit av föreningen anställd vicevärd på deltid samt Malin Persson anställd vaktmästare.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 juni 2019 av föreningens ordförande 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

Tvättning av fasader och balkonger, även balkongerna på de två teglade husen.
Sett över och fixat takavvattning på de översta balkongerna
Renoverat uthyrningslokalerna
Skottesalen översvämmande igen, nu installerat backventil

2018 - Ny parkering

2015-2016 - Byte av stamledningar för avlopp och dagvatten

2015 - Byte av tak och takavvattning, undercentraler och datorisering av styrutrustning

2014 - Installering av ventilation

2011 - Relining av avloppsstammarna

2007 - Nybyggnation miljöhus

2004 - Byte av vattenstammar

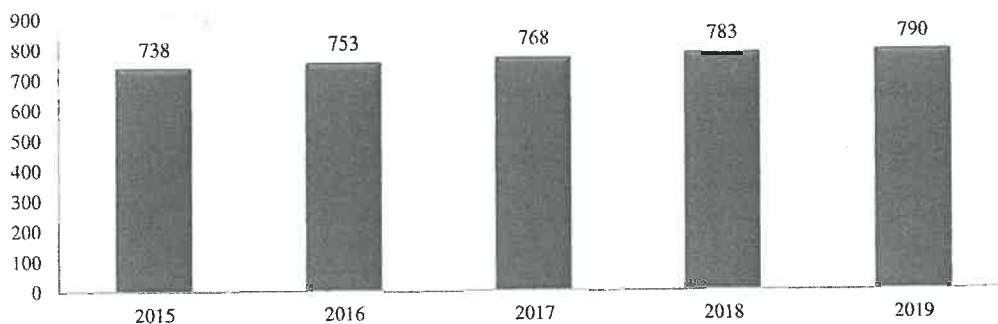
De närmaste åren planerar föreningen att installera laddstationer för elbilar, utföra dränering runt resterande hus samt renovera trapphusen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 790 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 446 915 kr. Under året har föreningen amorterat 440 091 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Föreningen omsatte 2019-12-30 tre lån från Sparbanken Syd till SEB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	131
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	127

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 11 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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	5 761	5 648	5 545	5 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	572	593	249	959
Eget kapital, tkr	8 005	7 433	6 840	6 591
Taxeringsvärde, tkr	71 436	62 130	62 130	62 130
-varav byggnad, tkr	50 605	42 949	42 949	42 949
Soliditet	29%	27%	24%	23%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	790	783	768	753
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	265	150	137	198
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 667	2 731	2 801	2 872
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	57	54	55	56
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26%	30%	31%	32%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	40	29	24	5
Anspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	49	66	68	11
Avskrivning/m ² byggnadsyta	152	146	145	124

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 750	0	4 220 241	2 569 736	592 901	7 432 628
Resultatdisposition enligt förenings- stämmman:						
Balanseras i ny räkning				592 901	-592 901	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			289 000	-289 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-358 563	358 563		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0		0	0	0
Årets resultat					572 229	572 229
Belopp vid årets utgång	49 750	0	4 150 678	3 232 200	572 229	8 004 857

Reda



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	3 162 637
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-289 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	358 563
Årets resultat	572 229
Summa till stämmans förfogande	3 804 429
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	3 804 429

Resultaträkning

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

5 761 228

5 647 691

Övriga rörelseintäkter

Not 3

3 219

12 739

Summa rörelseintäkter

5 764 447

5 660 430

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4

-2 416 797

-2 274 401

Övriga externa kostnader

Not 5

-145 846

-164 631

Underhåll enligt plan

Not 6

-358 563

-484 114

Personalkostnader och arvoden

Not 7

-733 818

-707 031

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8

-1 140 071

-1 064 223

Summa rörelsekostnader

-4 795 095

-4 694 401

Rörelseresultat

969 352

966 029

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 021

1 650

Räntekostnader och liknande resultatposter

-398 144

-374 779

Summa finansiella poster

-397 123

-373 128

Årets resultat

572 229

592 901

Tilläggsupplysning

Årets resultat

572 229

592 901

Reservering till fond för yttre underhåll

-289 000

-210 000

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll

358 563

484 114

Överföring till balanserat resultat

641 792

867 015

2020

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 24 754 603 25 826 890

Pågående nyanläggningar

Not 10 720 011 0

Inventarier och installationer

Not 11 59 728 89 592

Summa materiella anläggningstillgångar

25 534 342 25 916 482

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

25 534 842 25 916 982

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

-7 018 0

Kundfordringar

0 2 958

Avräkningskonto HSB

256 257 1 237 060

Aktuell skattefordran

Not 13 93 702 92 038

Övriga kortfristiga fordringar

24 767 24 300

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 52 495 15 935

Summa kortfristiga fordringar

420 203 1 372 291

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 1 000 000 0

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000 0

Kassa och bank

Bank

Not 16 1 125 147 620 764

Summa kassa och bank

1 125 147 620 764

Summa omsättningstillgångar

2 545 350 1 993 055

Summa tillgångar

28 080 192 27 910 037

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 750

49 750

Fond för yttre underhåll

4 150 678

4 220 241

Summa bundet eget kapital

4 200 428

4 269 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 232 200

2 569 736

Årets resultat

572 229

592 901

Summa fritt eget kapital

3 804 429

3 162 637

Summa eget kapital

Not 17

8 004 857

7 432 628

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

17 946 915

18 398 490

Summa långfristiga skulder

17 946 915

18 398 490

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

500 000

488 516

Medlemmarnas inre fond

Not 19

393 975

423 047

Leverantörsskulder

554 831

373 880

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

113 282

111 969

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

566 332

681 507

Summa kortfristiga skulder

2 128 420

2 078 919

Summa skulder

20 075 335

20 477 409

Summa eget kapital och skulder

28 080 192

27 910 037

Pella

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 2,7% 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 privathushållsföretag, 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 0 kr.

Red

Noter		2019-01-01	2018-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 465 232	5 411 220
	Hysesintäkt lokaler	98 076	55 425
	Hysesintäkt garage och bilplatser	166 440	144 320
	Hysesintäkt övrigt	9 850	7 800
	Hysesrabatter	-320	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	6 600	7 080
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 350	21 846
		5 761 228	5 647 691
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga ersättningar och intäkter	3 219	12 739
		3 219	12 739
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-300 268	-209 847
	El	-114 036	-105 132
	Uppvärmning	-839 382	-878 807
	Vatten	-265 964	-281 581
	Renhållning	-84 725	-82 323
	TV, bredband, iptelefoni	-51 457	-51 263
	Obligatoriska besiktningar	-31 250	0
	Förvaltningskostnader	-492 754	-452 722
	Försäkringar	-65 130	-57 030
	Fastighetsskatt	-157 076	-155 696
	Övriga driftskostnader	-14 755	0
		-2 416 797	-2 274 401
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 853	-9 863
	Övriga förvaltningskostnader	-24 762	-30 389
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 671	-21 631
	Föreningsverksamhet	-500	-300
	Kontorsutrustning och -material	-1 951	-10 759
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 000	-27 130
	Konsulter	-29 709	-28 470
	Förbrukningsinventarier	0	-2 689
	Medlemsavgifter HSB	-33 400	-33 400
		-145 846	-164 631
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-358 563	-484 114
		-358 563	-484 114
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		2
	Arvode till styrelsen	-83 400	-71 500
	Löner för anställda	-307 463	-303 020
	Vicevärdsarvode	-59 892	-58 605
	Övriga arvoden	-16 500	-13 500
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Sociala avgifter	-157 735	-153 255
	Uttagsskatt	-105 828	-104 652
		-733 818	-707 031
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 027 601	-1 027 602
	Markanläggningar	-82 606	-6 757
	Inventarier	-29 864	-29 864
		-1 140 071	-1 064 223

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 990 164	37 990 164
Ingående anskaffningsvärde mark	102 879	102 879
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 033 987	0
Årets investering markanläggning	37 920	2 033 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 164 950	40 127 030

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 293 383	-13 265 781
Årets avskrivningar byggnader	-1 027 601	-1 027 602
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 757	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-82 606	-6 757
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 410 347	-14 300 140

Utgående redovisat värde 24 754 603 25 826 890

Redovisade värden byggnader	22 669 180	23 696 781
Redovisade värden mark	102 879	102 879
Redovisade värden markanläggningar	1 982 544	2 027 230

Fastighetsbeteckning: Schultz nr 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1950	50 000 000	20 600 000	70 600 000	61 000 000
Lokaler		605 000	231 000	836 000	1 130 000
		50 605 000	20 831 000	71 436 000	62 130 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	720 011	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	720 011	0
Pågående nyanläggningar avser totalrenovering av uthyrningslokaler på Gustafsgatan och planeras vara klart under våren 2020.		

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	250 475	260 475
Årets försäljning, utrangering	0	-10 000
Utgående anskaffningsvärden	250 475	250 475
Ingående avskrivningar	-160 883	-141 019
Årets avskrivningar	-29 864	-29 864
Årets försäljning, utrangering	0	10 000
Utgående avskrivningar	-190 747	-160 883
Utgående redovisat värde	59 728	89 592

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	93 702	92 038
	93 702	92 038

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	16 398	15 935
Upplupna ränteutgifter	933	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 164	0
	52 495	15 935

Not 15 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB Skåne 3 mån	0,70%	2020-02-13
		1 000 000
		1 000 000

Not 16 Bank		
Sparbanken Skåne företagskonto	8 634	8 256
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 116 512	612 508
	1 125 147	620 764

Not 17 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 750	0	4 220 241	2 569 736	592 901
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	592 901	-592 901
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			289 000	-289 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-358 563	358 563	
Årets Resultat					572 229
Belopp vid årets utgång	49 750	0	4 150 678	3 232 200	572 229

Not 18 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	0,91%	2022-09-28	1 562 500	50 000
SEB Bolånebetaln.	1,28%	2021-01-28	1 850 000	100 000
SEB Bolånebetalningar	2,12%	2020-06-28	4 997 073	100 000
SEB Bolånebetalningar	1,94%	2021-12-28	2 350 000	50 000
SEB Bolånebetalningar	1,40%	2023-12-28	4 491 163	100 000
SEB Bolånebetalningar	1,25%	2022-12-28	3 196 179	100 000
			18 446 915	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 946 915
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,48%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 946 915
 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, förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristiga.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	20 278 073	20 278 073
Summa ställda säkerheter	20 278 073	20 278 073

Not 19 Medlemmarnas inre fond	
-------------------------------	--

Ingående värde
Uttag

423 047	473 543
-29 072	-50 496
393 975	423 047

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	105 828	104 652
Personalens källskatt	7 454	7 317
	113 282	111 969

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	47 436	42 008
Upplupna sociala avgifter	24 517	22 614
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	178 331
Upplupna räntekostnader	51 590	3 104
Upplupen revision	10 400	9 660
Förutbetalda årsavgifter och hyror	431 961	411 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428	13 835
	566 332	681 507

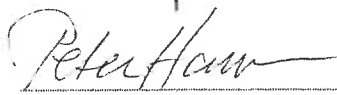
Ystad 7, 4 2020

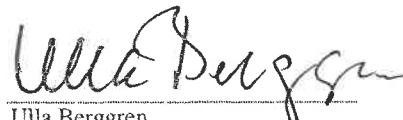

Daniel Rosqvist


Eva Georgsson


Linda Brandt


Maria Bruhn


Peter Hansen


Ulla Berggren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02


Siw Gillheim

Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Schultz i Ystad, org.nr. 748000-0756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Schultz 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. Revisoremas 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.

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. 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 Schultz 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. 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.

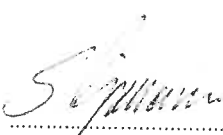
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 räkenskaper. 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 214 2020



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



Siw Gillheim
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 omförföring 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.