



# ÅRSREDOVISNING 2019

**HSB Bostadsrättsförening Solhem i Ystad**

Org nr 716439-5639



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Solhem 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 1992 på fastigheten Östman 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Dragaregatan 16 A-B i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	12	750
3	6	453
	<b>18</b>	<b>1 203</b>

Lokaler, hyresrätt	1	76
Parkeringsplatser	20	

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2019-03-06, varvid 10 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB:s normalstadgar 2011 version 5.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Aimo Loikas	ordförande
Nils-Gustav Ivarsson	sekreterare
Aaron Persson	styrelseledamot
Gunbrit Lärka	styrelseledamot
Eva Jönsson	styrelseledamot
Jörgen Svensson	ledamot utsedd av HSB Skåne

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Ystad Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
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 2019-05-29 av delar av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Underhållsåtgärder under året:

Energideklaration.

Målning av taksprång.

Spolning av stamledningar.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

2020 byte fjärrvärmecentral och återvinningsvärmepump.

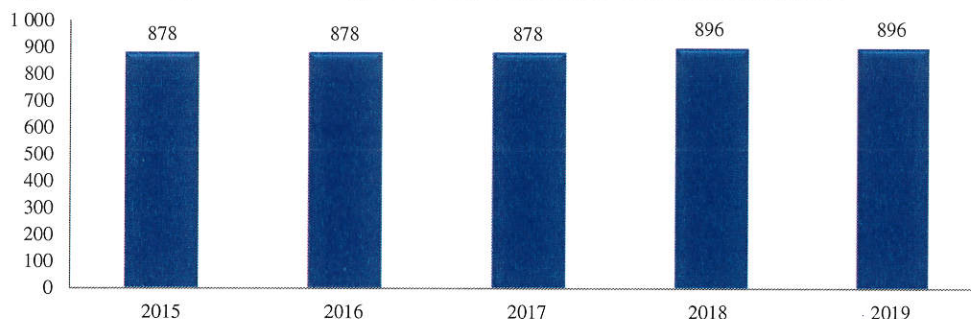
2022 byte takfläktar enligt underhållsplanen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 896 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2020-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 144 810 kr. Under året har föreningen amorterat 160 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). 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.

Ac

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 158	1 162	1 136	1 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	325	262	215
Eget kapital, tkr	3 890	3 688	3 363	3 101
Taxeringsvärde, tkr	14 575	13 106	13 106	13 106
-varav byggnad, tkr	10 968	9 800	9 800	9 800
Soliditet	29%	28%	26%	24%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	896	896	878	878
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	483	483	474	474
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 602	7 735	7 868	8 001
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	124	116	132	192
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	63%	71%	72%	73%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	300	306	260	77
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	86	0	49	57
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	113	113	113	113

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 563 999	0	1 579 909	219 129	325 444	3 688 482
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				325 444	-325 444	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			384 000	-384 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-110 031	110 031		0
Årets resultat					201 199	201 199
Belopp vid årets utgång	1 563 999	0	1 853 878	270 605	201 199	3 889 680

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	544 574
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-384 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	110 031
Årets resultat	201 199
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>471 803</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	471 803
-------------------------	---------

At

**Resultaträkning**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 157 775	1 161 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	570	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 158 345</b>	<b>1 161 948</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-644 727	-529 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 584	-21 151
Personalkostnader och arvode	Not 6	-6 319	-6 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 897	-144 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-816 527</b>	<b>-701 937</b>

**Rörelseresultat**

	<b>341 818</b>	<b>460 011</b>
--	----------------	----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 382	6 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 001	-140 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 619</b>	<b>-134 567</b>

**Resultat efter finansiella poster**

	<b>201 199</b>	<b>325 444</b>
--	----------------	----------------

**Resultat före skatt**

	<b>201 199</b>	<b>325 444</b>
--	----------------	----------------

**Årets resultat**

	<b>201 199</b>	<b>325 444</b>
--	----------------	----------------

A0

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

Byggnader och mark

Not 8	<u>10 988 621</u>	<u>11 133 518</u>
	10 988 621	11 133 518

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>10 989 121</u>	<u>11 134 018</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

240	0
-----	---

Övriga fordringar

Not 10	127 097	121 074
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>12 345</u>	<u>6 142</u>
--------	---------------	--------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>139 682</u>	<u>127 216</u>
----------------	----------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
--------	------------------	------------------

*Summa kortfristiga placeringar*

<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 13	<u>899 170</u>	<u>739 770</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kassa och bank*

<u>899 170</u>	<u>739 770</u>
----------------	----------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 238 852</u>	<u>2 066 987</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>13 227 973</u>	<u>13 201 005</u>
-------------------	-------------------

AO



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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 563 999	1 563 999
Fond för yttre underhåll	1 853 878	1 579 909
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 417 877</b>	<b>3 143 908</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	270 605	219 129
Årets resultat	201 199	325 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>471 803</b>	<b>544 574</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **3 889 680** **3 688 482**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 984 810	9 144 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 984 810</b>	<b>9 144 810</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
Leverantörsskulder	59 429	34 885
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 16 684	20 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 117 370	152 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>353 483</b>	<b>367 713</b>

### Summa skulder

**9 338 293** **9 512 523**

### Summa eget kapital och skulder

**13 227 973** **13 201 005** 40

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 72 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,86 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 968 tkr. *Ab*





<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 077 732	1 077 732
	Hysesintäkt lokaler	36 720	36 720
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 160	43 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 163	4 096
		<b>1 157 775</b>	<b>1 161 948</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	570	0
		<b>570</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-32 880	-34 210
	El	-61 003	-58 836
	Uppvärmning	-78 305	-83 338
	Vatten	-48 120	-46 160
	Renhållning	-26 397	-12 969
	TV, bredband, iptelefoni	-11 042	-11 124
	Obligatoriska besiktningar	-15 000	0
	Förvaltningskostnader	-218 645	-243 557
	Försäkringar	-11 468	-10 043
	Fastighetsskatt	-26 466	-24 066
	Periodiskt underhåll	-110 031	0
	Övriga driftskostnader	-5 370	-5 070
		<b>-644 727</b>	<b>-529 373</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	-110 031	0
		<b>-110 031</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-8 325	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-1 078	-1 647
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 524	-3 838
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-882	-997
	Konsulter	-1 875	-144
	Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
		<b>-20 584</b>	<b>-21 151</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-4 622	-4 676
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-697	-840
		<b>-6 319</b>	<b>-6 516</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-144 897	-144 897
		<b>-144 897</b>	<b>-144 897</b>

46



Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		16 780 531	16 780 531		
Ingående anskaffningsvärde mark		555 999	555 999		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>17 336 530</b>	<b>17 336 530</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 658 642	-1 513 745		
Årets avskrivningar byggnader		-144 897	-144 897		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-1 803 539</b>	<b>-1 658 642</b>		
Nedskrivning byggnader		-4 544 370	-4 544 370		
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>10 988 621</b>	<b>11 133 518</b>		
Redovisade värden byggnader		10 432 622	10 577 519		
Redovisade värden mark		555 999	555 999		
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Östman 6					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	10 800 000	3 607 000	14 407 000	13 106 000
Lokaler	1992	168 000	0	168 000	
		<b>10 968 000</b>	<b>3 607 000</b>	<b>14 575 000</b>	<b>13 106 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Avräkning HSB				122 990	114 568
Skattekonto				367	366
Övrig skattefordran				3 740	6 140
				<b>127 097</b>	<b>121 074</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring				2 888	2 806
Förutbetald kabel-TV och bredband				2 404	2 403
Upplupna ränteintäkter				653	933
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				6 400	0
				<b>12 345</b>	<b>6 142</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån		0,70%	2020-03-03	1 200 000	0
Placeringskonto HSB Skåne				0	1 200 000
				<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Sparbanken Skåne				899 170	739 770
				<b>899 170</b>	<b>739 770</b>

A6

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 563 999	0	1 579 909	219 129	325 444
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	325 444	-325 444
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			384 000	-384 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-110 031	110 031	
Årets Resultat					201 199
Belopp vid årets utgång	1 563 999	0	1 853 878	270 605	201 199

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,73%	2020-03-31	3 259 383	40 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,49%	2021-09-30	2 935 000	20 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,52%	2020-09-30	2 950 427	100 000
				9 144 810	160 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 984 810
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,58%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 344 810
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning	15 153 000	15 153 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	15 153 000	15 153 000

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	5 740	6 440
Medlemmars inre fond	10 944	13 662
	16 684	20 102

AO





**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	24 261
Upplupna räntekostnader	23 650	23 704
Upplupen revision	8 300	8 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 420	96 761
	<u>117 370</u>	<u>152 726</u>

Ystad 2020-05-20 2020

  
Aimo Loikas

  
Aaron Persson

  
Eva Jönsson

  
Gunbrit Lärka

  
Jörgen Svensson

  
Nils-Gustaf Ivarsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20

  
Maj-Britt Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhem i Ystad, org.nr. 716439-5639

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhem i Ystad för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AO



## 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 Solhem 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 2015-2020



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson  
Av föreningen vald revisor