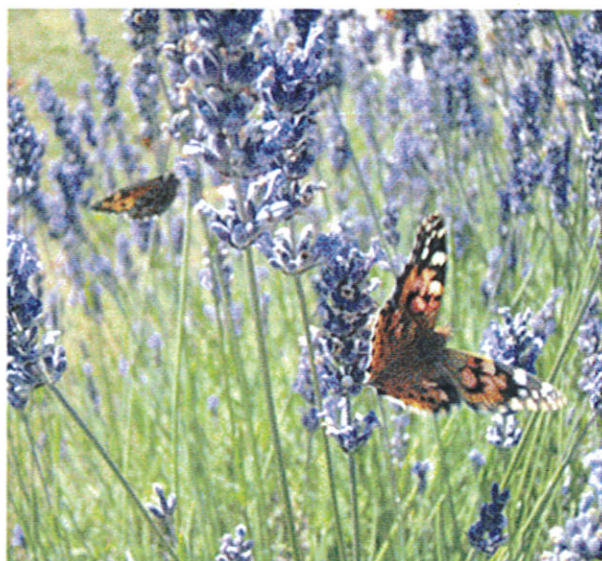




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Stadener i Ystad

Org nr 748000-0640



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stadener 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 registrerades den 31 mars 1962 och nuvarande stadgar registrerades den 31 juli 2018.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 på fastigheterna Stadener 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Malmövägen 11 A-E och 13 A-C, Kaparegången 1 A-B, Repslagaregatan 16 A-C och 18 A-C i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	24	984
2	56	3 520
3	58	4 405
	138	8 909
Lokaler, hyresrätt	3	162
Garage	26	
Parkeringsplatser	65	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-10, varvid 43 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Carsten Green	ordförande, vald till årsstämman 2022
Monica Wahldin	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Jens Hansen	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Kristoffer Katra	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Magnus Persson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Anette Svensson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Ann-Christin Piledahl	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne, avgick på egen begäran 2020-04-16

Av föreningen vald revisor har varit Göran Lindskog med revisorssuppleant Christina Mårtensson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Under året har Jens Hansen varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har en fritidskommitté som består av Anette Svensson, Stefan Halberg, Christina Hansen och Maria Halvarsson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall / Ystad Energi 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 2020-04-22 av representanter för styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen bytt fönster i samtliga lägenheter, utfört spolning i värmeledningarna, installerat avluftare till värmesystemet, dörrbyten i källaren, nytt golv på förskolan samt har gårdsmiljön på innegård fyra fått ny ytterbelysning, byte av sand på lekplatsen, ny plantering samt anläggningsarbete och asfaltering.

Under 2017-2018 utfördes stambyte med badrumsrenovering, fönsterbyte i badrummen, byte av elcentraler, byte av lägenhetsdörrar samt entrédörrar och taggsystem infördes. Samtliga fem tvättstugor blev målade och kaklade.

År 2019 byggdes en ny lekplats, anläggningsarbete utfördes runt Stadener 3, vicevärdskontoret samt toaletter till tvättstugorna renoverades och radiatorer byttes ut.

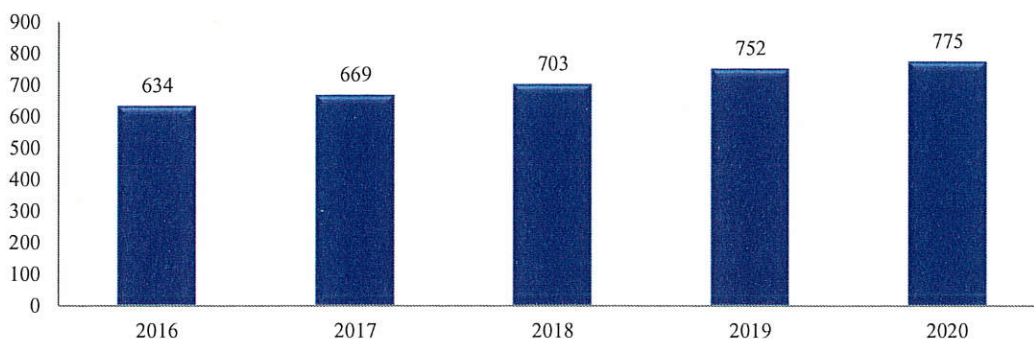
Under 2022 planerar föreningen byte av garageportar, målning och omdragning av el i garagen samt asfaltering framför garagen. Dräneringen planeras utföras vid Kapargången och Repslagaregatan 16.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6 % fr o m 2021-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 593 075 kr. Under året har föreningen amorterat 1 001 700 kr. Föreningen tog under året två lån på totalt 12,5 Mkr för finansiering av fönsterbytena.

Föreningen visar ett negativt resultat på 356 107 kr. Detta underskott har uppkommit på grund av att föreningen fått betala en byggsanktionsavgift till Ystads kommun på 394 246 kr. Föreningen förväntar sig att få tillbaka byggsanktionsavgiften från det aktuella företaget som är orsaken till avgiften. Föreningen har inlett rättsliga åtgärder mot företaget i fråga.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	168
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	168

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 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	7 193	6 935	6 550	6 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	-356	-146	1 011	1 607
Eget kapital, tkr	10 755	11 111	11 257	10 246
Taxeringsvärde, tkr	93 985	93 985	85 546	85 546
-varav byggnad, tkr	67 722	67 722	60 740	60 740
Soliditet	15%	19%	17%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	775	752	703	669
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	653	390	689	680
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 465	5 174	5 269	2 250
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	85	78	62	24
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	61%	49%	55%	23%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	31	28	16	36
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	116	172	29	29
Avskrivning/m ² byggnadsyta	146	146	55	55

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	472 370	0	1 837 153	8 947 332	-146 227	11 110 628
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-146 227	146 227	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			280 000	-280 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 052 466	1 052 466		0
Årets resultat					-356 107	-356 107
Belopp vid årets utgång	472 370	0	1 064 687	9 573 572	-356 107	10 754 521

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	8 801 106
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-280 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 052 466
Årets resultat	-356 107
Summa till stämmans förfogande	9 217 465

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 217 465
-------------------------	-----------

AM



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 193 340	6 934 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 704	92 483
Summa rörelseintäkter		7 195 044	7 027 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 283 805	-3 163 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 480	-201 302
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 052 466	-1 555 787
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-305 195	-255 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 323 379	-1 323 380
Summa rörelsekostnader		-6 400 325	-6 499 752
Rörelseresultat		794 719	527 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 882	21 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 462	-695 244
Summa finansiella poster		-756 580	-673 938
Kostnad av engångskaraktär	Not 9	-394 246	0
Årets resultat		-356 107	-146 227

PM

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10

53 425 203

53 453 953

Pågående nyanläggningar

Not 11

10 228 146

1 525 819

Summa materiella anläggningstillgångar

63 653 349

54 979 772

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

63 653 849

54 980 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 763

Avräkningskonto HSB

50 567

37 616

Övriga kortfristiga fordringar

68 228

59 928

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

18 189

67 335

Summa kortfristiga fordringar

136 984

172 642

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14

0

3 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0

3 000 000

Kassa och bank

Bank

Not 15

7 571 665

1 598 379

Summa kassa och bank

7 571 665

1 598 379

Summa omsättningstillgångar

7 708 648

4 771 021

Summa tillgångar

71 362 497

59 751 293

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	472 370	472 370
Fond för yttre underhåll	1 064 687	1 837 153
Summa bundet eget kapital	1 537 057	2 309 523

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 573 572	8 947 332
Årets resultat	-356 107	-146 227
Summa fritt eget kapital	9 217 465	8 801 106

Summa eget kapital**10 754 521** **11 110 628****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	52 481 375	45 213 075
Summa långfristiga skulder		52 481 375	45 213 075

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 111 700	881 700
Medlemmarnas inre fond	Not 17	264 100	282 993
Leverantörsskulder		1 893 148	1 592 610
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 544	10 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	8 520	15 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	831 589	644 857
Summa kortfristiga skulder		8 126 601	3 427 589

Summa skulder**60 607 976** **48 640 664****Summa eget kapital och skulder****71 362 497** **59 751 293**

M

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

4 534 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 901 308	6 700 296
	Hysesintäkt bostäder	480	460
	Hysesintäkt lokaler	105 711	63 194
	Hysesintäkt garage och bilplatser	157 032	141 456
	Hysesintäkt övrigt	600	800
	Hysesrabatter	0	-300
	Övriga intäkter i verksamheten	0	180
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 716	6 569
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 493	22 326
		7 193 340	6 934 981
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Hållbarhetsbidrag från HSB Skåne	0	84 200
	Övrigt	1 704	8 283
		1 704	92 483
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-377 098	-248 119
	El	-129 677	-106 299
	Uppvärmning	-723 631	-740 065
	Vatten	-313 893	-271 584
	Renhållning	-102 655	-127 900
	TV, bredband, iptelefoni	-60 496	-57 195
	Obligatoriska besiktningar	0	-1 300
	Förvaltningskostnader	-1 266 720	-1 322 906
	Försäkringar	-66 568	-69 491
	Fastighetsskatt	-207 052	-199 876
	Övriga driftskostnader	-36 015	-19 190
		-3 283 805	-3 163 924
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 250	-12 437
	Övriga förvaltningskostnader	-22 651	-35 030
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 962	-25 661
	Föreningsverksamhet	0	-8 816
	Kontorsutrustning och -material	-240	-8 533
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 203	-10 246
	Konsulter	-108 744	-42 565
	Förbrukningsinventarier	0	-15 159
	Medlemsavgifter HSB	-42 400	-42 400
	Pantbrev	-217 030	-455
		-435 480	-201 302
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 052 466	-1 555 787
		-1 052 466	-1 555 787
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-144 020	-102 220
	Löner för anställda	-9 474	-8 892
	Vicevårdsarvode	-78 950	-74 100
	Övriga personalkostnader	-3 099	-5 268
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-65 652	-60 879
		-305 195	-255 359

M



Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 323 379	-1 323 380
		<u>-1 323 379</u>	<u>-1 323 380</u>
Not 9	Kostnad av engångskaraktär		
	Kostnad av engångskaraktär	-394 246	0
		<u>-394 246</u>	<u>0</u>

Kostnaden avser en byggsanktionsavgift från Ystad Kommun gällande stambytet

QW



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 769 336	68 681 437
--------------------------------------	------------	------------

Årets investering byggnader, gårdsmiljö inkl murar och asfalt klart dec-2020	1 294 629	87 899
--	-----------	--------

Ingående anskaffningsvärde mark	239 460	239 460
---------------------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 303 425	69 008 796
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 554 843	-14 231 463
----------------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar byggnader	-1 323 379	-1 323 380
-------------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 878 222	-15 554 843
--	--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde

53 425 203	53 453 953
------------	------------

Redovisade värden byggnader

53 185 743	53 214 493
------------	------------

Redovisade värden mark

239 460	239 460
---------	---------

Fastighetsbeteckning: Stadener 3 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	67 000 000	26 000 000	93 000 000	93 000 000
Lokaler		722 000	263 000	985 000	985 000
		67 722 000	26 263 000	93 985 000	93 985 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	58 229 000	52 995 000
----------------------	------------	------------

varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

Summa ställda säkerheter	58 229 000	52 995 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 525 819	795 005
--	-----------	---------

Årets Investering	8 702 327	730 814
-------------------	-----------	---------

Utgående värde pågående nyanläggningar	10 228 146	1 525 819
---	-------------------	------------------

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte som påbörjades 2018. Det planeras vara klart under 2021 då det sista ska åtgärdas efter slutbesiktningen. Den totala kostnaden kommer uppgå till ca 11 Mkr.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	18 189	17 497
-------------------------	--------	--------

Upplupna ränteintäkter	0	5 308
------------------------	---	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	44 530
---	---	--------

18 189	67 335
---------------	---------------

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-01	0	3 000 000
			<u>0</u>	<u>3 000 000</u>

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	7 571 665	1 598 379
	<u>7 571 665</u>	<u>1 598 379</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,51%	2022-06-30	14 402 000	228 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,45%	2022-01-30	17 813 575	278 700
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,67%	2023-12-01	8 730 000	135 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,19%	2021-03-30	4 230 000	240 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,42%	2025-03-30	5 910 000	120 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,04%	2024-09-30	6 470 000	120 000
Ystad kommun			37 500	
			<u>57 593 075</u>	<u>1 121 700</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 481 375

Nästa års amortering av långfristig skuld 881 700

Lån som ska konverteras inom ett år 4 230 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 111 700

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 486 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 984 575

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	282 993	300 576
Uttag	-18 894	-17 582
	<u>264 100</u>	<u>282 993</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 544	10 368
	<u>17 544</u>	<u>10 368</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	912	874
Personalens källskatt	2 284	2 187
Övriga kortfristiga skulder	5 324	12 000
	<u>8 520</u>	<u>15 061</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	2 392	2 290
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	165 998	0
Upplupna räntekostnader	43 049	43 723
Upplupen revision	12 200	12 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	607 950	586 644
	<u>831 589</u>	<u>644 857</u>

Eventualförpliktelser

Fastigo	0	2
---------	---	---

Ystad 16/4 2021
Anette Svensson
Carsten Green
Jens Hansen
Kristoffer Katra
Magnus Persson
Monica WahldinVår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05-26
Göran Lindskog
Tommy Mattensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stadener i Ystad, org.nr. 748000-0640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stadener 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 uppger, 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, förfälskning, 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 Stadener 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad den 26/5 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Lindskog
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.