



ÅRSREDOVISNING 2019

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 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 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 m ²
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 2019-05-27, varvid 42 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

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

Av föreningen vald revisor har varit Adrian Westrin med revisorssuppleant Christoffer Nilsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Styrelsen har under det gångna året även fungerat som valberedning.

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

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 på kontoret
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 9 april 2019 av 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

Föreningen har under året bytt fönster, ett projekt som pågår till sommaren 2020.

Man har byggt upp en ny lekplats med belysning på Malmövägen 11, då den tidigare lekplatsen blev utdömd av besiktningsman 2017. Gångarna runt Stadener 3 har breddats samt asfalterats och ytterbelysningen har bytts ut samt har man byggt en ny trappa till innergården.

Vicevårdskontoret samt toaletter till tvättstugorna har renoverats, bytt armatur i vicevårdskontoret samt byte av radiatorer.

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.

Byte av samtliga dörrar i tvättstugor och torkrum.

Fortsatt anläggningsarbete av utemiljö Stadener 3, byte av dränering framför garage samt omasfaltering.

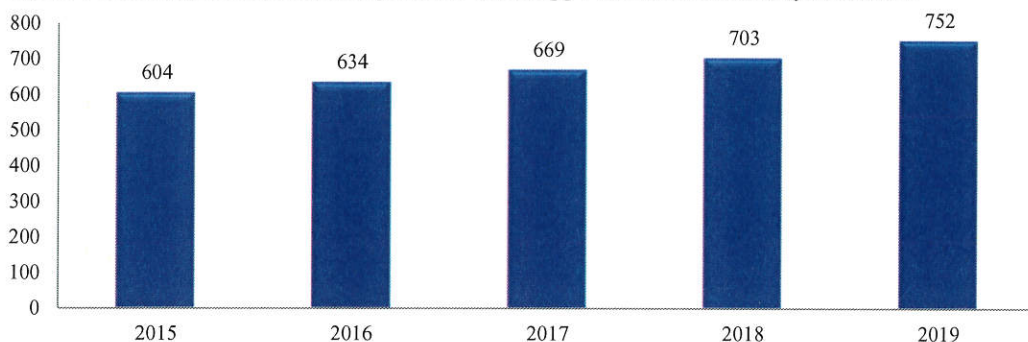
Under 2022 planeras byte av garageportar samt målning av garagen. *AO*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 752 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% 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 46 094 775 kr. Under året har föreningen amorterat 881 681 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Nytt lån kommer tas under våren 2020 för att kunna finansiera fönsterbytena vilket beräknas till 12,5 mkr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	169
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	168

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 19 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	6 935	6 550	6 242	5 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	-146	1 011	1 607	1 253
Eget kapital, tkr	11 110	11 257	10 246	8 640
Taxeringsvärde, tkr	93 985	85 546	85 546	85 546
-varav byggnad, tkr	67 722	60 740	60 740	60 740
Soliditet	19%	17%	30%	41%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	752	703	669	634
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	390	689	680	674
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 174	5 269	2 250	1 158
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	78	62	24	14
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	49%	55%	23%	12%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	28	16	36	45
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	172	29	29	55
Avskrivning/m ² byggnadsyta	146	55	55	72

40

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	472 370	0	3 139 940	6 634 022	1 010 524	11 256 855
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 010 524	-1 010 524	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			253 000	-253 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 555 787	1 555 787		0
Årets resultat					-146 227	-146 227
Belopp vid årets utgång	472 370	0	1 837 153	8 947 332	-146 227	11 110 628

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 644 546
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-253 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 555 787
Årets resultat	-146 227
Summa till stämmans förfogande	8 801 106

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 801 106
-------------------------	-----------

10

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 934 981	6 550 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 483	35 722
Summa rörelseintäkter		7 027 464	6 586 126

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 163 924	-3 407 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 302	-647 450
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 555 787	-267 023
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-255 359	-197 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 323 380	-502 677
Summa rörelsekostnader		-6 499 752	-5 022 151

Rörelseresultat **527 712** **1 563 974**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 306	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	-695 244	-554 830
Summa finansiella poster	-673 938	-553 451

Årets resultat **-146 227** **1 010 524**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-146 227	1 010 524
Reservering till fond för yttre underhåll	-253 000	-143 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 555 787	267 023
Överföring till balanserat resultat	1 156 560	1 134 547

A0

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	53 453 953	54 689 434
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 525 819	795 005
Summa materiella anläggningstillgångar		54 979 772	55 484 439

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

54 980 272 **55 484 939**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 763	3 203
Avräkningskonto HSB		37 616	21 804
Övriga kortfristiga fordringar		59 928	60 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 335	17 001
Summa kortfristiga fordringar		172 642	102 559

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 598 379	9 014 884
Summa kassa och bank		1 598 379	9 014 884

Summa omsättningstillgångar

4 771 021 **9 117 443**

Summa tillgångar

59 751 293 **64 602 382**

40

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	472 370	472 370
Fond för yttre underhåll	1 837 153	3 139 940
Summa bundet eget kapital	2 309 523	3 612 310

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 947 332	6 634 022
Årets resultat	-146 227	1 010 524
Summa fritt eget kapital	8 801 106	7 644 545

Summa eget kapital

Not 15

11 110 628

11 256 855

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	45 213 075	46 063 385
Summa långfristiga skulder		45 213 075	46 063 385

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		881 700	881 624
Medlemmarnas inre fond	Not 17	282 993	300 576
Leverantörsskulder		1 592 610	5 273 102
Aktuell skatteskuld	Not 18	10 368	4 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	15 061	6 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	644 857	815 436
Summa kortfristiga skulder		3 427 589	7 282 142

Summa skulder

48 640 664

53 345 527

Summa eget kapital och skulder

59 751 293

64 602 382

JS

**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 1,9 % 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 inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 533 936 kr.

AB



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 700 296	6 261 900
	Hysesintäkt bostäder	460	0
	Hysesintäkt lokaler	63 194	111 692
	Hysesintäkt garage och bilplatser	141 456	135 698
	Hysesintäkt övrigt	800	950
	Hysesrabatter	-300	0
	Övriga intäkter i verksamheten	180	480
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 569	6 004
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 326	33 680
		6 934 981	6 550 404
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	84 200	0
	Övrigt	8 283	35 722
		92 483	35 722
	Föreningen har fått hållbarhetsbidraget 2017 och 2018 utbetalt från HSB Skåne.		
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-248 119	-255 517
	El	-106 299	-141 497
	Uppvärmning	-740 065	-758 160
	Vatten	-271 584	-274 114
	Renhållning	-127 900	-190 688
	TV, bredband, iptelefoni	-57 195	-49 274
	Obligatoriska besiktningar	-1 300	-38 750
	Förvaltningskostnader	-1 322 906	-1 424 513
	Försäkringar	-69 491	-62 977
	Fastighetsskatt	-199 876	-193 966
	Övriga driftskostnader	-19 190	-17 551
		-3 163 924	-3 407 006
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 437	-11 625
	Övriga förvaltningskostnader	-35 030	-44 722
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 661	-31 646
	Föreningsverksamhet	-8 816	-7 450
	Kontorsutrustning och -material	-8 533	-6 653
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 246	-5 454
	Konsulter	-42 565	-43 734
	Förbrukningsinventarier	-15 159	-5 495
	Medlemsavgifter HSB	-42 400	-42 400
	Stämma och styrelse	0	-150
	Kundförluster m m	-455	-448 120
		-201 302	-647 450
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 555 787	-267 023
		-1 555 787	-267 023
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-102 220	-66 000
	Löner för anställda	-8 892	-8 040
	Vicevärdarvode	-74 100	-67 000
	Övriga arvoden	0	-2 340
	Övriga personalkostnader	-5 268	-3 248
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-60 879	-47 367
		-255 359	-197 995
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 323 380	-502 677
		-1 323 380	-502 677



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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 681 437	29 102 175
Omklassificering	0	18 446 743
Årets investering byggnader	87 899	21 132 519
Ingående anskaffningsvärde mark	239 460	239 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 008 796	68 920 897

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 231 463	-15 096 742
Årets avskrivningar byggnader	-1 323 380	-502 677
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 554 843	-15 599 419

Utgående redovisat värde **53 453 953** **53 321 478**

Redovisade värden byggnader	53 214 493	53 082 018
Redovisade värden mark	239 460	239 460

Fastighetsbeteckning: Stadener 3 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2068	67 000 000	26 000 000	93 000 000	84 600 000
Lokaler		722 000	263 000	985 000	946 000
		67 722 000	26 263 000	93 985 000	85 546 000

Not 10	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	795 005	19 241 748
Årets Investering	730 814	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-18 446 743
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 525 819	795 005

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och planeras vara klart sommaren 2020.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	17 497	17 001
Upplupna ränteintäkter	5 308	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 530	0
	67 335	17 001

Not 13	Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

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

Not 14	Bank	2019-12-31	2018-12-31
--------	------	------------	------------

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 598 379	9 014 884
	1 598 379	9 014 884

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 370	0	3 139 940	6 634 022	1 010 524
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 010 524	-1 010 524
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			253 000	-253 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 555 787	1 555 787	
Årets Resultat					-146 227
Belopp vid årets utgång	472 370	0	1 837 153	8 947 332	-146 227

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,51%	2022-06-30	14 630 000	228 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,45%	2022-01-30	18 092 275	278 700
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,67%	2023-12-01	8 865 000	135 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,19%	2021-03-30	4 470 000	240 000
Ystad kommun			37 500	
			46 094 775	881 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	45 213 075
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 526 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 686 275
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	52 995 000	47 415 000
Summa ställda säkerheter	52 995 000	47 415 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	300 576	426 913
Uttag	-17 582	-126 337
	282 993	300 576

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 368	4 458
	10 368	4 458

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

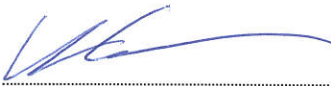
Mervärdeskatt	874	4 930
Personalens källskatt	2 187	2 016
Övriga kortfristiga skulder	12 000	0
	15 061	6 946

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	2 290	2 111
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	159 445
Upplupna räntekostnader	43 723	66 262
Upplupen revision	12 200	11 688
Förutbetalda årsavgifter och hyror	586 644	524 961
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 969
	644 857	815 436

Eventualförpliktelser

Fastigo	2	872
---------	---	-----

Ystad 23 / 4 2020
Anette Svensson
Monica Wahldin
Carsten Green
Jens Hansen
Kristoffer Katra
Magnus Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-23


Adrian Westrin
Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
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 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. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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 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. 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.

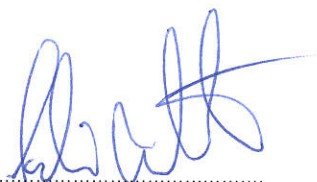
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 23/4 - 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Adrian Westrin
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.