



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad

Org nr 748000-2372



HSB – där möjligheterna bor





ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Tidlösan 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 16 december 1968 och nuvarande stadgar registrerades den 2 oktober 2018.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Tidlösan 1 och 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hyllegatan 2-8 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	17	688
2	79	4 653
3	5	368
4	10	855
	111	6 564
Lokaler, hyresrätt	3	104
Parkeringsplatser	111	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-11, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Malin Jedenstam	ordförande, vald till årsstämman 2022
Gunilla Färdig	vice ordförande, vald till årsstämman 2021
Lena Hansdotter	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Björn Ekstrand	vice sekreterare, vald till årsstämman 2021
Börje Dahlgren	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Tommy Evnell	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Rasmus Krogh med Lisbeth Larsson som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jan-Erik Borg och Else-Gun Hansson.

Under året har Kaj Hansson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

21



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
Ystads Trädgårdsservice AB	teknisk förvaltning fr o m 2021-01-01
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 2020-01-28 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 papp på samtliga tak och takbrunnar samt bytt vissa tegelbalkar. Man har även bytt belysning i källaren samt i 27 förråd. En tvättmaskin har bytats ut och betongtrappan i källaren har renoverats och asfaltering har gjorts.

År 2015 byttes undercentral och styrutrustningen för fjärrvärmens datoriserades och utemiljön renoverades.

År 2017-2018 utfördes relining med rörinfodring av avloppsstammar samt byte av tappvattenledningar och värmekulvertar.

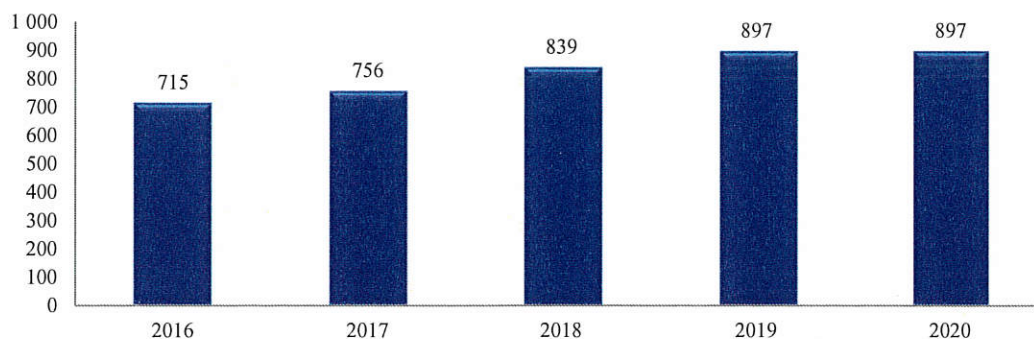
År 2025 planerar föreningen asfaltering av parkering och gångbanor samt fasadförbättringar såsom omfogning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % 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 42 099 200 kr. Under året har föreningen amorterat 872 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

OK



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	125
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	124

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 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	5 826	5 848	5 417	4 871
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	6	861	1 139
Eget kapital, tkr	8 703	8 785	8 779	7 918
Taxeringsvärde, tkr	71 600	71 600	65 000	65 000
-varav byggnad, tkr	52 000	52 000	47 000	47 000
Soliditet	16%	16%	1%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	897	897	839	756
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	131	129	126	124
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 414	6 547	6 686	3 746
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	93	135	102	40
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	59%	60%	68%	38%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	25	24	19	20
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	51	91	0	11
Avskrivning/m ² byggnadsyta	220	216	83	56

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	654 500	0	4 605 275	3 519 510	5 955	8 785 239
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				5 955	-5 955	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			170 000	-170 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-342 713	342 713		0
Årets resultat					-82 057	-82 057
Belopp vid årets utgång	654 500	0	4 432 562	3 698 177	-82 057	8 703 183



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 525 464
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-170 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	342 713
Årets resultat	-82 057
Summa till stämmans förfogande	3 616 121

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 616 121
-------------------------	-----------

al

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 825 979	5 848 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18	160 362
Summa rörelseintäkter		5 825 997	6 008 486

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 480 239	-2 451 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 953	-91 107
Underhåll enligt plan	Not 6	-342 713	-606 021
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-579 391	-556 639
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 465 587	-1 437 519
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-377 780	0
Summa rörelsekostnader		-5 317 662	-5 143 227

Rörelseresultat**508 334** **865 259****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 831	33 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 222	-892 322
Summa finansiella poster		-590 391	-859 304

Årets resultat**-82 057** **5 955**

04

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	47 795 614	47 223 200
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	75 000
Summa materiella anläggningstillgångar		47 795 614	47 298 200

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**47 796 114****47 298 700****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		750	0
Avräkningskonto HSB		5 724	38 812
Aktuell skattefordran	Not 13	98 374	104 146
Övriga kortfristiga fordringar		17 680	12 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	99 729	139 187
Summa kortfristiga fordringar		222 257	294 830

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 800 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 800 000	6 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	1 744 185	727 145
Summa kassa och bank		1 744 185	727 145

Summa omsättningstillgångar**5 766 442****7 021 975****Summa tillgångar****53 562 556****54 320 675**

Q1

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	654 500	654 500
Fond för yttre underhåll	4 432 562	4 605 275
Summa bundet eget kapital	5 087 062	5 259 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 698 177	3 519 510
Årets resultat	-82 057	5 955
Summa fritt eget kapital	3 616 121	3 525 464

Summa eget kapital**8 703 183** **8 785 239****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	29 560 000	42 081 700
Summa långfristiga skulder		29 560 000	42 081 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 539 200	890 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 486 360	1 350 436
Leverantörsskulder		314 862	363 469
Aktuell skatteskuld	Not 19	982	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	112 640	107 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	845 329	742 222
Summa kortfristiga skulder		15 299 373	3 453 736

Summa skulder**44 859 373** **45 535 436****Summa eget kapital och skulder****53 562 556** **54 320 675**

OK

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 518 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

au



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 888 315	5 888 304
	Hysesintäkt lokaler	13 632	13 416
	Hysesintäkt garage och bilplatser	145 339	148 800
	Hysesintäkt övrigt	1 500	0
	Avsatt till inre fond	-236 268	-216 579
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 461	14 183
		<u>5 825 979</u>	<u>5 848 124</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	159 369
	Övrigt	18	993
		<u>18</u>	<u>160 362</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-443 601	-480 529
	El	-105 715	-114 654
	Uppvärmning	-672 111	-652 813
	Vatten	-248 551	-234 511
	Renhållning	-99 103	-93 166
	TV, bredband, iptelefoni	-53 856	-53 786
	Obligatoriska besiktningar	-30 700	0
	Förvaltningskostnader	-529 300	-552 326
	Försäkringar	-77 831	-82 307
	Fastighetsskatt	-158 619	-152 847
	Övriga driftskostnader	-60 852	-35 000
		<u>-2 480 239</u>	<u>-2 451 940</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 675	-10 313
	Övriga förvaltningskostnader	-8 023	-15 726
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 870	-14 597
	Föreningsverksamhet	-375	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 953
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-110	-920
	Konsulter	-6 600	-9 315
	Medlemsavgifter HSB	-34 300	-34 300
	Stämma och styrelse	0	-2 822
	Kundförluster m m	0	-1 162
		<u>-71 953</u>	<u>-91 107</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-342 713	-606 021
		<u>-342 713</u>	<u>-606 021</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		3
	Arvode till styrelsen	-58 900	-35 990
	Löner för anställda	-341 574	-336 139
	Övriga arvoden	-3 000	-2 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 590
	Sociala avgifter	-70 528	-78 149
	Uttagsskatt	-100 889	-99 772
		<u>-579 391</u>	<u>-556 639</u>



Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 465 587	-1 437 519
	<u>-1 465 587</u>	<u>-1 437 519</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-377 780	0
	<u>-377 780</u>	<u>0</u>

Utrangering av gammalt yttertak

OK

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 767 681	56 040 168
Omklassificering, se not 11	2 415 781	0
Utrangering komponent yttertak 2020, komponent värme 2019	-459 564	-1 284 581
Årets investering byggnader	0	12 094
Ingående anskaffningsvärde mark	341 766	341 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 065 664	55 109 447

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 886 247	-7 733 309
Utrangering komponent yttertak 2020, komponent värme 2019	81 784	1 284 581
Årets avskrivningar byggnader	-1 465 586	-1 437 519
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 270 049	-7 886 247

Utgående redovisat värde 47 795 615 47 223 200

Redovisade värden byggnader 47 453 849 46 881 434
Redovisade värden mark 341 766 341 766

Fastighetsbeteckning: Tidlösan 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	52 000 000	19 600 000	71 600 000	71 600 000
		52 000 000	19 600 000	71 600 000	71 600 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 855 600	44 855 600
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	44 855 600	44 855 600

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	75 000	0
Årets Investering	2 340 781	75 000
Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 415 781	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	75 000

Pågående nyanläggningar avser takrenovering som påbörjades 2019 med kostnader för projektledare.
Taket slutbesiktigades 2020-06-30.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	98 374	104 146
	98 374	104 146

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	84 421	83 735
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 207	10 120
Upplupna ränteintäkter	1 763	3 987
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 338	41 345
	99 729	139 187

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-26	1 000 000	6 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-27	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-01	800 000	
			3 800 000	6 000 000

Not 16 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 738 451	719 057
Sparbanken Syd			0	8 088
Sparbanken Skåne företagsskonto			5 735	
			1 744 185	727 145

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,29%	2022-05-09	862 500	70 000
SBAB	1,18%	2022-10-11	862 500	70 000
SBAB	1,86%	2022-09-16	9 350 000	200 000
SBAB	2,68%	2027-09-16	9 350 000	200 000
SBAB	1,36%	2021-06-08	9 500 000	200 000
SBAB	1,20%	2023-10-11	9 775 000	100 000
SBAB	1,06%	2021-08-09	924 148	20 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,35%	2021-03-02	1 475 052	30 000
			42 099 200	890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 560 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 640 000
Lån som ska konverteras inom ett år 11 899 200
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 539 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 37 649 200

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		1 350 436	1 278 855
Avsättning		236 268	216 579
Uttag		-100 344	-144 999
		1 486 360	1 350 436

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld		982	0
		982	0

Not 20 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt		100 889	99 772
Personalens källskatt		7 923	7 837
Övriga kortfristiga skulder		3 828	0
		112 640	107 609

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen semesterskuld	87 626	78 129
Upplupna sociala avgifter	31 332	28 290
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 825	0
Upplupna räntekostnader	39 627	155 280
Upplupen revision	10 500	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	480 604	470 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 815	0
	<u>845 329</u>	<u>742 222</u>

Eventualförpliktelser

Fastigo	6 590	3 018
---------	-------	-------

Ystad 7 / 4 2021
Björn Ekstrand
Börje Dahlgren
Gunilla Färdig
Lena Hansdotter
Malin Jedenstam
Tommy EynellVår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-15
Rasmus Krogh
Tommy Martensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tidlösan i Ystad, org.nr. 748000-2372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tidlösan i Ystad för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Tidlösan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 15/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rasmus Krogh
Av föreningen vald revisor



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 fastighetskötsel 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.