



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Utkiken i Ystad

Org nr 716438-8907



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Utkiken 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.

Nuvarande stadgar registrerades den 26 september 2017.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989 på fastigheten Slanggurkan 1 och Syltgurkan 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Klorofyllgången 1-16 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	5	313
3	11	836
4	22	2 410
	38	3 559

Parkeringsplatser 29

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-23, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johnny Pettersson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Carina Nilsson	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Gunnel Ceihagen	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Per-Åke Sjölander	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Nils-Ola Nilsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Benita Ringström	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Bengt Persson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Annika Örn samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Eva Glembro och Sonja Karlsson med Eva Glembro som sammankallande.

Under året har Uno Stenfeldt varit av föreningen anställd vicevärd.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB och Ystad Energi	elavtal
Com Hem AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Presto	systematiskt brandskydd
Nordkvist Bygg & Portservice	garageportar
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 10 oktober 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen 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 värmepumpar, genomfört spolning och filmning av avloppsstammar samt byte av tappvattenrör.

År 2014-2016 - Plåtning av vindskivor

År 2015 - Ny lekplats

År 2017 - Byte av förrådsdörrar

År 2018 - Asfaltering av parkeringsplatser, byte av garageportar

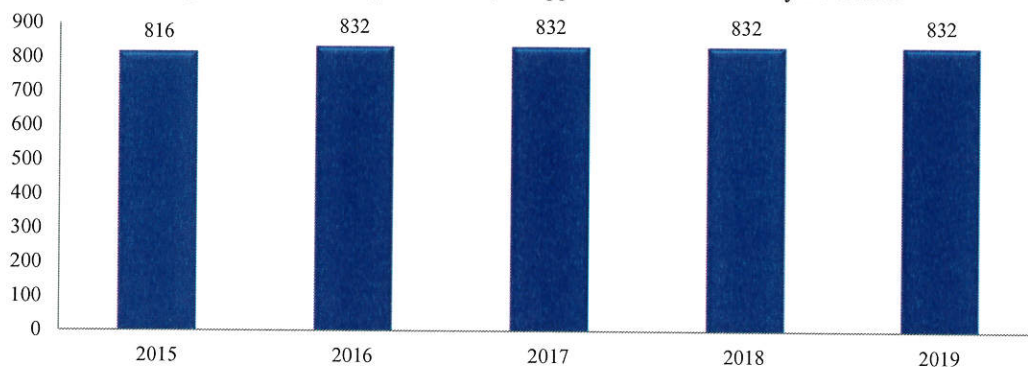
Under 2020 fortsätter bytet av värmepumpar. År 2022 planeras renovering av husfasader och under år 2024-2025 byte av plåtdetaljer.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 832 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 743 212 kr. Under året har föreningen amorterat 606 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Ekonomi i föreningen följer styrelsens plan.

Föreningen har tidigare haft en nedskrivning på sin fastighet som nu detta år har återförts då marknadsvärdet överstiger bokfört värde och man räknar med att värdet är beständigt.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 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	3 001	3 006	3 006	2 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 093	110	386	858
Eget kapital, tkr	10 736	5 640	5 530	5 144
Taxeringsvärde, tkr	33 201	33 201	28 505	28 505
-varav byggnad, tkr	23 169	23 169	17 371	17 371
Soliditet	33%	20	19	18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	832	832	832	832
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 109	6 280	6 450	6 620
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	97	107	109	152
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	66%	67%	81%	83%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	244	226	225	175
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	141	312	260	85
Avskrivning/m ² byggnadsyta	93	93	93	93

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 707 060	174 000	828 267	1 820 805	109 623	5 639 755
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				109 623	-109 623	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			870 000	-870 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-501 376	501 376		0
Årets resultat					5 092 791	5 092 791
Belopp vid årets utgång	2 707 060	174 000	1 196 891	1 561 804	5 092 791	10 732 546



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 930 428
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-870 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	501 376
Årets resultat	5 092 791
Summa till stämmans förfogande	4 724 167

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 724 167
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 000 854	3 005 753
-----------------	-------	-----------	-----------

Summa rörelseintäkter

	3 000 854	3 005 753
--	------------------	------------------

Exceptionella intäkter, återföring nedskrivning byggnader		4 480 980	0
---	--	-----------	---

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 422 896	-1 998 733
-----------------	-------	------------	------------

Övriga externa kostnader	Not 4	-74 844	-42 914
--------------------------	-------	---------	---------

Personalkostnader och arvode	Not 5	-217 498	-149 957
------------------------------	-------	----------	----------

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-331 319	-331 321
---	-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader

	-2 046 557	-2 522 925
--	-------------------	-------------------

Rörelseresultat

	5 435 277	482 828
--	------------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 854	6 753
--	--	-------	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 339	-379 958
--	--	----------	----------

Summa finansiella poster

	-342 485	-373 205
--	-----------------	-----------------

Resultat efter finansiella poster

	5 092 791	109 623
--	------------------	----------------

Resultat före skatt

	5 092 791	109 623
--	------------------	----------------

Årets resultat

	5 092 791	109 623
--	------------------	----------------

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	30 924 513	26 774 852
	<u>30 924 513</u>	<u>26 774 852</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****30 925 013 26 775 352****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9	19 487	1 014 211
-------	--------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	22 951	8 042
--------	--------	-------

*Summa kortfristiga fordringar*42 438 1 022 253*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	0
--------	-----------	---

*Summa kortfristiga placeringar*1 000 000 0

Kassa och bank

Not 12	840 162	585 295
--------	---------	---------

*Summa kassa och bank*840 162 585 295**Summa omsättningstillgångar****1 882 600 1 607 548****Summa tillgångar****32 807 613 28 382 900**

P24

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 373 023	2 373 023
Uppskrivningsfond	508 037	508 037
Fond för yttre underhåll	1 196 891	828 267
Summa bundet eget kapital	4 077 951	3 709 327

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 561 804	1 820 805
Årets resultat	5 092 791	109 623
Summa fritt eget kapital	6 654 595	1 930 428

Summa eget kapital

Not 13 **10 732 546** **5 639 755**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 137 012	21 743 212
Summa långfristiga skulder	21 137 012	21 743 212

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	606 200	606 200
Leverantörsskulder	60 772	83 451
Skatteskulder	47 405	33 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 620	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 221 058	274 341
Summa kortfristiga skulder	938 055	999 933

Summa skulder

22 075 067 **22 743 145**

Summa eget kapital och skulder

32 807 613 **28 382 900**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 89 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,96 %/år

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

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

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

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

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 944 669 kr.

pd



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 962 140	2 962 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	33 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 114	10 013
		3 000 854	3 005 753
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-80 864	-41 682
	El	-19 183	-17 589
	Vatten	-159 150	-139 743
	Renhållning	-70 979	-69 017
	TV, bredband, iptelefoni	-46 610	-46 678
	Förvaltningskostnader	-258 144	-297 783
	Försäkringar	-32 876	-28 489
	Fastighetsskatt	-249 008	-249 008
	Periodiskt underhåll	-501 376	-1 108 744
	Övriga driftskostnader	-4 706	0
		-1 422 896	-1 998 733
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll enligt plan	-501 376	-1 108 744
		-501 376	-1 108 744
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 238	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-34 554	-6 595
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 714	-9 381
	Föreningsverksamhet	-7 350	-5 250
	Kontorsutrustning och -material	-1 388	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 200	-300
	Konsulter	0	-45
	Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
	Stämma och styrelse	0	-30
		-74 844	-42 914
Not 5 Personalkostnader			
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-93 300	-68 200
	Löner för anställda	-9 920	-5 920
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-32 800	-9 500
	Övriga personalkostnader	-2 869	-3 451
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Sociala avgifter	-39 610	-24 887
		-217 498	-149 957
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-324 648	-324 647
	Markanläggningar	-6 671	-6 674
		-331 319	-331 321

Pela



Not 7		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				33 940 087	33 940 087
Ingående anskaffningsvärde mark				2 030 791	2 030 791
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				66 737	66 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				36 037 615	36 037 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 721 717	-4 397 070
Årets avskrivningar byggnader				-324 648	-324 647
Ingående avskrivningar markanläggningar				-60 066	-53 392
Årets avskrivningar markanläggningar				-6 671	-6 674
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 113 102	-4 781 783
Nedskrivning byggnader				0	-4 480 980
Utgående redovisat värde				30 924 513	26 774 852
Redovisade värden byggnader				28 893 722	24 737 390
Redovisade värden mark				2 030 791	2 030 791
Redovisade värden markanläggningar				0	6 671
Fastighetsbeteckning: Slanggurkan 1 och Syltgurkan 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Småhus	1989	23 169 000	10 032 000	33 201 000	33 201 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar			
Avräkning HSB Skåne				15 790	1 010 521
Skattekonto				3 697	3 690
				19 487	1 014 211

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				8 278	8 042
Upplupna ränteintäkter				1 517	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				13 156	0
				22 951	8 042

Not 11		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Skåne 3 mån		0,70%	2020-01-14	1 000 000	0
				1 000 000	0

Not 12		Kassa och bank			
Sparbanken Skåne transaktionskonto				840 162	585 295
				840 162	585 295

12/14

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 707 060	174 000	828 267	1 820 805	109 623
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	109 623	-109 623
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			870 000	-870 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-501 376	501 376	
Årets Resultat					5 092 791
Belopp vid årets utgång	2 707 060	174 000	1 196 891	1 561 804	5 092 791

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar		1,63%	2020-12-28	7 276 338	202 140
SEB Bolånebetalningar		1,51%	2022-12-28	7 276 338	202 140
SEB Bolånebetalningar		1,63%	2021-12-28	2 810 536	81 920
SEB Bolånebetalningar		1,18%	2023-07-28	4 380 000	120 000
				21 743 212	606 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 137 012
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 424 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 712 212
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristiga.

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	35 222 000	35 222 000
Summa ställda säkerheter	35 222 000	35 222 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 428	1 308
Medlemmars inre fond	1 192	1 192
	2 620	2 500



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	486	713
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	31 820
Upplupna räntekostnader	4 858	6 356
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 514	226 352
	221 058	274 341

Ystad

14/4 2020

Bengt Persson

Benita Ringström

Carina Nilsson

Gunnel Ceihagen

Johnny Pettersson

Nils Ola Nilsson

Per-Åke Sjölander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14

Annika Örn

Revisor vald av föreningsstämman

Per-Erik Gillberg - BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utkiken i Ystad, org.nr. 716438-8907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utkiken 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Utkiken 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 provar 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 14/12 2020



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



Annika Örn
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.