



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Vanås I Eslöv

Org nr 742000-2276



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vanås I Eslöv 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 28 februari 1970, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 augusti 1971 och nuvarande stadgar registrerades den 5 december 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 på fastigheterna Svaneholm 1, 2 & 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Rönnebergavägen 47-61 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	24	1 044
2	68	4 406
3	52	4 140
	144	9 590
Lokaler, hyresrätt	1	20
Garage	57	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-06, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan-Eric Rosman	ordförande, vald till stämman 2020
Hans Lunde	vice ordförande, vald till stämman 2020
Jill Olsson	sekreterare, vald till stämman 2021
Ann-Sofie Svensson	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Lotta Ståhl	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Lee Malling	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Admir Ibrahimovic	adjungerad ledamot, utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Mohammad Reza Ramezain samt revisor Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Carin Lunde, Pontus Rosman och Kajsa Sandvall, med Carin Lunde som sammankallande.





HSB - där möjligheterna bör

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen Nät AB	elavtal
Kraftingen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Syd Antenn & Tele AB	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	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 25 juni 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

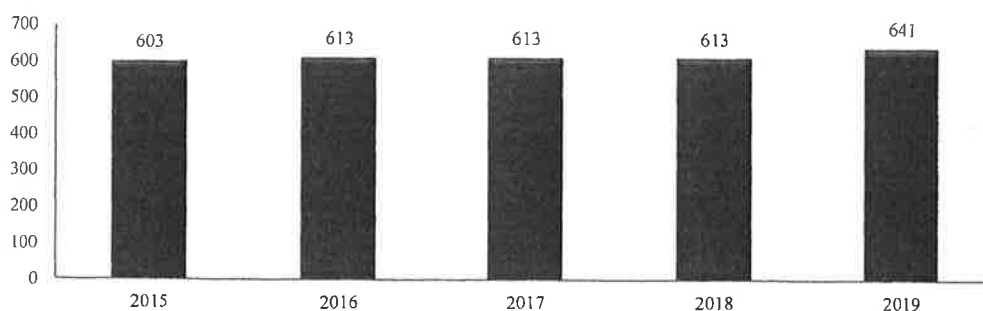
Under 2019 har el- & statusbesiktning, underhållspolning av avloppsstammar samt diverse elarbeten avseende belysning och uppmärkning utförts.

Under 2020 har styrelsen planerat för byte av avloppsstammar, badrum, fönster samt radiatorer i samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 15% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01, detta främst på grund av det kommande stambytet.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 922 750 kr. Under året har föreningen amorterat 112 299 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås I Eslöv

Org nr 742000-2276

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	175
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	177

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 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	6 829	6 272	6 179	6 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	208	17	625	533
Eget kapital, tkr	6 497	6 057	6 040	5 415
Taxeringsvärde, tkr	102 750	71 800	71 800	71 800
-varav byggnad, tkr	75 766	54 000	54 000	54 000
Soliditet	45%	42%	43%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	641	613	613	613
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	618	633	649	664
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	7	7	9	17
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	8%	9%	9%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	287	22	21	19
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	48	32	10	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	39	42	42	43

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	478 700	4 150 796	1 410 257	16 844	6 056 597
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			16 844	-16 844	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		287 000	-287 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-47 591	47 591		0
Årets resultat				207 847	207 847
Belopp vid årets utgång	478 700	4 390 205	1 187 692	207 847	6 264 444

23



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	1 427 101
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-287 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	47 591
Årets resultat	207 847
Summa till stämmans förfogande	1 395 539

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 395 539

CR



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Resultaträkning

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 701 430	6 271 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 316	870 923
Summa rörelseintäkter		6 828 746	7 142 728

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 734 019	-5 813 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 740	-338 195
Underhåll enligt plan	Not 6	-47 591	-302 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-180 611	-196 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-378 099	-405 217
Summa rörelsekostnader		-6 552 061	-7 055 429

Rörelseresultat

276 685 87 299

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 988	2 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 826	-72 843
Summa finansiella poster		-68 838	-70 455

Årets resultat

207 847 16 844

Tilläggsupplysning

Årets resultat	440 892	16 844
Reservering till fond för yttre underhåll	-287 000	-208 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	47 591	302 750
Överföring till balanserat resultat	201 483	111 594



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	10 481 997	10 860 096
	<u>10 481 997</u>	<u>10 860 096</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>10 482 497</u>	<u>10 860 596</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

6 218	0
-------	---

Kundfordringar

1 138	17 769
-------	--------

Avräkningskonto HSB

764	44 651
-----	--------

Aktuell skattefordran

Not 11	105 192	128 452
--------	---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

25 774	25 771
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>150 323</u>	<u>194 939</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>289 409</u>	<u>411 582</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
--------	------------------	----------

Summa kortfristiga placeringar

<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Bank

Not 14	<u>2 080 033</u>	<u>3 181 408</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

<u>2 080 033</u>	<u>3 181 408</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 869 442</u>	<u>3 592 990</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>14 351 939</u>	<u>14 453 586</u>
-------------------	-------------------



HSB - där möjligheterna bär

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

478 700

478 700

Fond för yttre underhåll

4 390 205

4 150 796

Summa bundet eget kapital

4 868 905

4 629 496

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 187 692

1 410 257

Årets resultat

207 847

16 844

Summa fritt eget kapital

1 395 539

1 427 101

Summa eget kapital

Not 15

6 264 444

6 056 597

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

5 773 018

5 922 750

Övriga långfristiga skulder

Not 17

16 890

0

Summa långfristiga skulder

5 789 908

5 922 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

149 732

149 732

Medlemmarnas inre fond

Not 18

732 554

714 280

Leverantörsskulder

354 013

714 288

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

4 715

2 116

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 056 573

893 823

Summa kortfristiga skulder

2 297 587

2 474 239

Summa skulder

8 087 495

8 396 989

Summa eget kapital och skulder

14 351 939

14 453 586

93



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	207 847	16 844
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	378 099	405 217
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	585 946	422 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	78 286	-89 894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-159 762	625 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	504 470	957 168
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-149 732	-149 732
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-149 732	-149 732
Årets kassaflöde	354 738	807 436
Likvida medel vid årets början	3 226 059	2 418 622
Likvida medel vid årets slut	3 580 797	3 226 059

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i 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 0,8%-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 163 845	5 878 176
	Hysesintäkt bostäder	2 625	0
	Hysesintäkt lokaler	1 250	500
	Hysesintäkt garage och bilplatser	134 400	122 800
	Hysesintäkt övrigt	3 150	12 600
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	495 600	369 530
	Avsatt till inre fond	-138 201	-138 199
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 552	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 209	26 398
		<u>6 701 430</u>	<u>6 271 805</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	108 825	839 500
	Övrigt	18 491	31 423
		<u>127 316</u>	<u>870 923</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 021 155	-1 440 370
	El	-135 487	-143 006
	Uppvärmning	-1 124 028	-1 233 357
	Vatten	-542 130	-506 697
	Renhållning	-306 134	-268 595
	TV, bredband, iptelefoni	-664 572	-538 454
	Förvaltningskostnader	-1 604 685	-1 400 676
	Försäkringar	-100 991	-88 814
	Fastighetskatt	-215 788	-192 528
	Övriga driftskostnader	-19 050	-765
		<u>-5 734 019</u>	<u>-5 813 261</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-9 988	-12 288
Övriga förvaltningskostnader	-14 840	-20 026
Kostnader överlåtelse och panter	-46 363	-36 188
Föreningsverksamhet	-10 200	-46 071
Kontorsutrustning och -material	-979	-138
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 866	-5 112
Konsulter	-30 439	-137 475
Medlemsavgifter HSB	-44 200	-44 200
Stämman och styrelse	-9 865	-698
Arrende, hyra, leasing	-39 000	-36 000
	-211 740	-338 195
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-47 591	0
Underhåll övrigt	0	-302 750
	-47 591	-302 750
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-44 400	-51 000
Löner för anställda	0	-1 896
Vicevärdsarvode	-75 600	-78 900
Övriga arvoden	-10 572	-15 732
Övriga personalkostnader	-802	-1 145
Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Sociala avgifter	-39 237	-37 333
	-180 611	-196 005
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-275 878	-302 996
Markanläggningar	-102 221	-102 221
	-378 099	-405 217



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2091			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		24 895 568	24 895 568		
Ingående anskaffningsvärde mark		671 994	671 994		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		2 301 712	2 301 712		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		27 869 274	27 869 274		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-15 218 588	-14 915 592		
Årets avskrivningar byggnader		-275 878	-302 996		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 790 590	-1 688 369		
Årets avskrivningar markanläggningar		-102 221	-102 221		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-17 387 277	-17 009 178		
Utgående bokfört värde		10 481 997	10 860 096		
Bokförda värden byggnader		9 401 102	9 676 980		
Bokförda värden mark		671 994	671 994		
Bokförda värden markanläggningar		408 901	511 122		
Fastighetsbeteckning: Svaneholm 1, 2 & 5					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	75 000 000	26 000 000	101 000 000	71 800 000
Lokaler		766 000	984 000	1 750 000	
		75 766 000	26 984 000	102 750 000	71 800 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		105 192	128 452		
		105 192	128 452		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		45 696	22 902		
Förutbetald kabel-TV och bredband		57 773	163 037		
Upplupna ränteintäkter		2 654	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 200	9 000		
		150 323	194 939		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-01	1 500 000		
			1 500 000		
			0		
Not 14 Bank					
Sparbanken Skåne Transaktionskonto		2 080 033	3 181 408		
		2 080 033	3 181 408		

93



HSB - där möjligheterna bär

HSB Brf Vanås i Eslöv

Org nr 742000-2276

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	478 700	0	4 150 796	1 410 257	16 844
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	16 844	-16 844
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			287 000	-287 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-47 591	47 591	
Årets Resultat					207 847
Belopp vid årets utgång	478 700	0	4 390 205	1 187 692	207 847

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,15%	2020-06-01	1 843 383	41 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,15%	2020-06-01	1 759 830	59 640
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,11%	2024-12-01	2 319 537	49 092
				5 922 750	149 732
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 773 018
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					598 928
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 174 090
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				18 321 200	18 321 200
varav i eget förvar				-11 082 800	-10 466 900
Summa ställda säkerheter				7 238 400	7 854 300

Not 17 Övriga långfristiga skulder		
Depositioner	16 890	0

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	714 280	655 835
Avsättning	138 201	138 199
Uttag	-119 927	-79 754
	732 554	714 280

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 116	2 116
Övriga kortfristiga skulder	2 599	0
	4 715	2 116


ES




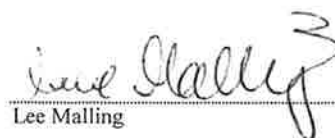
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	2 217
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	174 559	208 069
Upplupna räntekostnader	9 409	11 262
Upplupen revision	10 000	12 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	619 060	545 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 545	114 598
	<u>1 056 573</u>	<u>893 823</u>

Eslöv 2013 2020


Jan-Eric Rosman


Ann-Sofie Svensson



Lee Malling

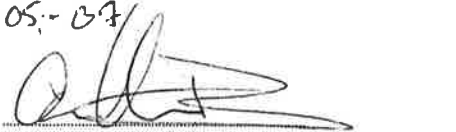

Hans Ove Lunde


Jill Olsson


Lotta Ståhl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07/


Mohammad Reza Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vanås i Eslöv, org.nr. 742000-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanås i Eslöv 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 och kassaflöde 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 Vanås i Eslöv 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Höör den 7/5-2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezain
Av föreningen vald revisor