



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv

Org nr 742000-0676



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 december 1951, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 mars 1957 och nuvarande stadgar registrerades den 10 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1952 på fastigheten Stenhuggaren 8 & 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kanalгатan 18 och Västerlånggatan 21 i Eslöv

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	19	446
2	16	976
3	15	1 073
4	1	91
	51	2 585
Lokaler, hyresrätt	6	255

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-09, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Bengt Altheimer	ordförande, vald till stämman 2021
Maria Petersen	vice ordförande, vald till stämman 2022
Kenneth Olsson	sekreterare, vald till stämman 2021
Arne Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Caroline Carlsson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

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

Under 2020 har valberedningen bestått av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall Kundservice AB	elavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	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 20e augusti 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare samt förvaltare Lars Bergqvist 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 färdigställt en cykelparkering under tak samt reparerat tegelbalk och lister vid ingångar på Kanalgatan.

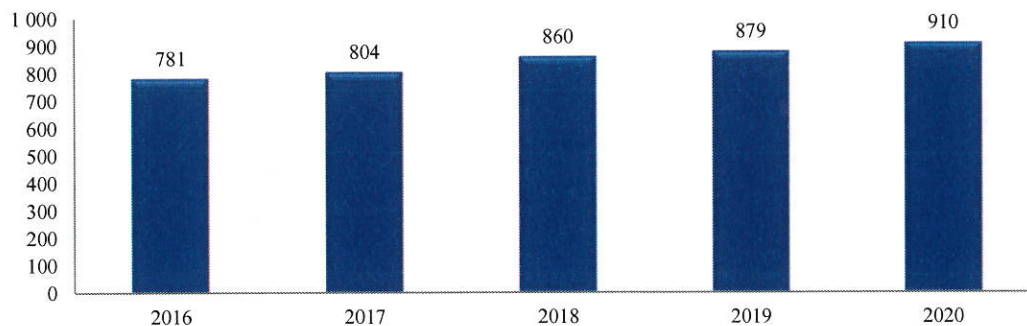
2007: Stambyte

2018: Takreovering

2018: Byte av ventilation från självdrag till mekanisk frånluft

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 910 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 221 303 kr. Under året har föreningen amorterat 320 260 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	63
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 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	2 445	2 370	2 299	2 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-80	-214	437
Eget kapital, tkr	2 473	2 488	2 569	2 783
Taxeringsvärde, tkr	31 774	31 774	21 658	21 658
-varav byggnad, tkr	20 974	20 974	15 258	15 258
Soliditet	13%	13%	13%	12%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	910	879	860	804
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 275	6 275	6 521	6 645
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	127	132	145	83
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	51%	51%	78%	79%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	61	77	15	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	198	198	272	81

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 600	1 628 129	878 123	-80 096	2 488 756
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			-80 096	80 096	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		74 000	-74 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-61 438	61 438		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0		0	0	0
Årets resultat				-15 739	-15 739
Belopp vid årets utgång	62 600	1 640 691	785 465	-15 739	2 473 016



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	798 027
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-74 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	61 438
Årets resultat	-15 739
Summa till stämmans förfogande	769 726

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	769 726

MD

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

Nettoomsättning	Not 2	2 443 037	2 365 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>2 199</u>	<u>4 689</u>
Summa rörelseintäkter		2 445 236	2 370 345

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 462 755	-1 428 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 058	-55 155
Underhåll enligt plan	Not 6	-61 438	-77 403
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 276	-36 681
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-510 547</u>	<u>-510 547</u>
Summa rörelsekostnader		-2 130 074	-2 108 324

Rörelseresultat

315 162 262 021

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 079	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-331 980</u>	<u>-342 430</u>
Summa finansiella poster		-330 901	-342 117

Årets resultat

-15 739 -80 096

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-15 739	-80 096
Reservering till fond för yttre underhåll		-74 000	-74 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		61 438	77 403
Överföring till balanserat resultat		-28 301	-76 693

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>17 741 911</u>	<u>18 252 458</u>
	17 741 911	18 252 458

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****17 742 411 18 252 958****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 422 373

Aktuell skattefordran

Not 11 27 958 30 610

Övriga kortfristiga fordringar

9 676 7 619

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 14 398 30 441*Summa kortfristiga fordringar*

53 454 69 043

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 172 000 172 000*Summa kortfristiga placeringar*

172 000 172 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 1 357 204 1 176 052*Summa kassa och bank*

1 357 204 1 176 052

Summa omsättningstillgångar**1 582 657 1 417 096****Summa tillgångar****19 325 068 19 670 053**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Medlemsinsatser	62 600	62 600
Fond för yttre underhåll	1 640 691	1 628 129
Summa bundet eget kapital	1 703 291	1 690 729

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	785 464	878 122
Årets resultat	-15 739	-80 096
Summa fritt eget kapital	769 725	798 026

Summa eget kapital**2 473 016****2 488 755****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 756 543	16 221 303
Summa långfristiga skulder		13 756 543	16 221 303

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 464 760	320 260
Medlemmarnas inre fond	Not 16	210 605	239 470
Leverantörsskulder		105 012	107 076
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 359	6 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	308 774	286 831
Summa kortfristiga skulder		3 095 510	959 996

Summa skulder**16 852 053****17 181 299****Summa eget kapital och skulder****19 325 068****19 670 053**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	315 162	262 021
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	510 547	510 547
	825 709	772 568
Erhållen ränta	1 143	89
Erlagd ränta	-332 434	-349 238
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>494 418</u>	<u>423 419</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 575	-9 281
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 532	65 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>502 460</u>	<u>479 158</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-320 260	-314 401
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-320 260</u>	<u>-314 401</u>
Årets kassaflöde	182 200	164 757
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 348 426	1 183 669
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 530 626</u>	<u>1 348 426</u>
	182 200	164 757



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 byggnader:

10-120 år

Mark skrivs ej 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.

MD



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 353 308	2 273 724
	Hysesintäkt lokaler	72 284	71 301
	Årsavgift konsumtionsavgift el	84	84
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 342	5 432
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 019	15 115
		2 443 037	2 365 656
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	2 199	4 689
		2 199	4 689
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-96 333	-49 754
	El	-80 114	-67 652
	Uppvärmning	-445 862	-515 154
	Vatten	-154 626	-150 483
	Renhållning	-63 388	-61 970
	Bevakningskostnader	-3 595	0
	TV, bredband, iptelefoni	-27 738	-30 547
	Obligatoriska besiktningar	-4 553	0
	Förvaltningskostnader	-426 305	-426 836
	Försäkringar	-57 546	-37 214
	Fastighetsskatt	-76 619	-73 967
	Övriga driftskostnader	-26 076	-14 962
		-1 462 755	-1 428 538
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 300	-10 251
	Övriga förvaltningskostnader	-4 264	-6 123
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 484	-16 874
	Föreningsverksamhet	-251	-1 325
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 875
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-343
	Konsulter	-14 459	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 300	-16 300
	Stämma och styrelse	0	-2 065
		-56 058	-55 155
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-44 153
	Underhåll installationer	0	-33 250
	Underhåll övrigt	-61 438	0
		-61 438	-77 403
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-28 500	-25 800
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-7 776	-7 881
		-39 276	-36 681
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-510 547	-510 547
		-510 547	-510 547

MD



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 691 211	22 691 211			
	Ingående anskaffningsvärde mark	95 389	95 389			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 786 600	22 786 600			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 534 142	-4 023 595			
	Årets avskrivningar byggnader	-510 547	-510 547			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 044 689	-4 534 142			
	Utgående redovisat värde	17 741 911	18 252 458			
	Redovisade värden byggnader	17 646 522	18 157 069			
	Redovisade värden mark	95 389	95 389			
	Fastighetsbeteckning: Stenhuggaren 8 & 10					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1966	20 600 000	10 800 000	31 400 000	31 400 000
	Lokaler		374 000	0	374 000	374 000
			20 974 000	10 800 000	31 774 000	31 774 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				17 225 185	17 225 185
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				17 225 185	17 225 185
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran				27 958	30 610
					27 958	30 610
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				0	6 998
	Förutbetald kabel-TV och bredband				0	6 919
	Upplupna ränteintäkter				160	224
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				14 238	16 300
					14 398	30 441

MD

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,50%	2021-04-25	172 000	172 000
			<u>172 000</u>	<u>172 000</u>

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne			1 357 204	1 176 052
			<u>1 357 204</u>	<u>1 176 052</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntebändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,65%	2024-01-30	2 197 275	23 436
Swedbank Hyp AB		1,89%	2022-03-25	2 400 000	90 000
Swedbank Hypotek AB		1,51%	2021-05-25	2 169 500	25 000
Swedbank Hypotek AB		1,84%	2022-10-25	4 727 264	90 912
Swedbank Hypotek AB		2,63%	2027-10-25	4 727 264	90 912
				<u>16 221 303</u>	<u>320 260</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 756 543**

Nästa års amortering av långfristig skuld 320 260
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 144 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 464 760

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,01%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 281 040
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 620 003
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		239 470	254 101
Uttag		-28 865	-14 631
		<u>210 605</u>	<u>239 470</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder		6 359	6 359
		<u>6 359</u>	<u>6 359</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning		73 914	65 143
Upplupna räntekostnader		26 064	26 518
Upplupen revision		9 800	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror		198 996	185 170
		<u>308 774</u>	<u>286 831</u>

MD



Eslöv 26/2 2021

Arne Nilsson
Arne Nilsson

Bengt Althäimer
Bengt Althäimer

Kenneth Olsson
Kenneth Olsson

Maria Petersen
Maria Petersen

Vår revisionsberättelse har avgivits 04/03 2021

Mohammad Reza Ramezani
Mohammad Reza Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv, org.nr. 742000-0676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

MD

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 Stenhuggaren i Eslöv för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisorssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den 04/03 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor