

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Triangeln i Osby 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953-1954 på fastigheten Triangeln 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Göingegatan 7 A-B, 9 A-D och Sparvgatan 1 A-C i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	569
2	51	3 039
3	15	1 175
	80	4 783
Lokaler, hyresrätt	8	285
Garage	14	
Parkeringsplatser	25	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående fel röstlängd hölls den 2019-09-04, varvid 11 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godkänna.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Ljunggren	Ordförande	Vald till 2021
Emely Svensson	Vice ordförande	Vald till 2020
Ingela Siggesdotter	Sekreterare	Vald till 2021
Ann-Marie Andreasson	Styrelseledamot	Vald till 2020
Sven-Arne Frohm	Ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Carina Magnusson med Håkan Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Susanne Troedsson och Emely Svensson.

Valberedningens sammankallade Susanne Troedsson.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Färsäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	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 13 augusti 2019 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. 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 genomfört följande större underhållsåtgärder:
Bytt klart termostat i alla lägenheter i Göingegatan 9A.
Satt brandvarnare på vind och i trapphus.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte kall- och varmvattenrör utfört år 1993
Fasadrenovering utfört år 1999
Ombyggnad av balkonger utfört år 2003
Takomläggning utfört på Göingegatan 7 och Sparvgatan 1 år 2008
Byte lägenhetsdörrar utfört år 2010
Relining av avloppsledning utfört år 2013
Takomläggning utfört på Göingegatan 9 år 2016

De kommande åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

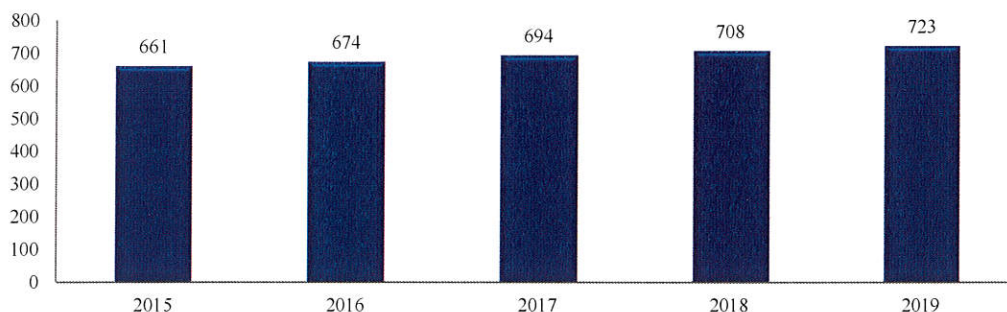
Renovering av balkonger som sammanbygger huskropparna Göingegatan 9A-7A, år 2020.
Tvätt/målning av fasader
Renovering av stödmur Sparvgatans gavel
Ev. taggsystem/portkod
Ev. utökning källarförråd

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförd år 2016.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 302 192 kr. Under året har föreningen amorterat 336 788 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	89
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	88

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 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	3 448	3 363	3 300	3 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	730	9	415	-172
Eget kapital, tkr	5 589	4 859	4 850	4 435
Taxeringsvärde, tkr	23 277	15 636	15 636	15 636
-varav byggnad, tkr	18 795	12 372	12 372	12 372
Soliditet	60%	54%	50%	43%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	723	708	694	674
Hyresintäkt lokal/m ² lokalyta	95	59	60	56
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	481	552	717	806
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	7	8	13	19
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	17%	22%	25%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	22	24	62
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	19	125	55	140
Avskrivning/m ² byggnadsyta	51	48	47	53



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 115	0	2 862 489	1 855 647	9 056	4 859 307
Balanseras i ny räkning				9 056	-9 056	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			133 000	-133 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-92 831	92 831		0
Årets resultat					728 482	728 482
Belopp vid årets utgång	132 115	0	2 902 658	1 824 534	728 482	5 587 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 864 703
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-133 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	92 831
Årets resultat	728 482
Summa till stämmans förfogande	2 553 016

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 553 016
-------------------------	-----------



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 448 118	3 363 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 758
Summa rörelseintäkter		3 448 118	3 383 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 101 872	-2 186 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 749	-140 475
Underhåll enligt plan	Not 6	-92 831	-631 766
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-150 375	-135 013
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-241 647	-241 643
Summa rörelsekostnader		-2 682 474	-3 335 171
Rörelseresultat		765 644	48 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		788	1 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 950	-40 338
Summa finansiella poster		-37 162	-39 199
Årets resultat		728 482	9 056

Tilläggsupplysning

Årets resultat	728 482	9 056
Reservering till fond för yttre underhåll	-133 000	-109 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	92 831	631 766
Överföring till balanserat resultat	688 313	531 822

CB

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 860 887	8 101 376
Inventarier och installationer	Not 10	3 474	4 632
Summa materiella anläggningstillgångar		7 864 361	8 106 008

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		7 864 861	8 106 508
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		-3 131	0
Kundfordringar		0	3 111
Avräkningskonto HSB		1 497	1 497
Aktuell skattefordran	Not 12	0	438
Övriga kortfristiga fordringar		2 415	2 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	77 880	43 524
Summa kortfristiga fordringar		78 661	50 981

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0

Bank	Not 15	582 132	775 297
Summa kassa och bank		582 132	775 297

Summa omsättningstillgångar		1 460 792	826 278
------------------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		9 325 653	8 932 786
-------------------------	--	------------------	------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		132 115	132 115
Fond för yttre underhåll		2 902 658	2 862 489
Summa bundet eget kapital		3 034 773	2 994 604

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 824 534	1 855 647
Årets resultat		728 482	9 056
Summa fritt eget kapital		2 553 016	1 864 703

Summa eget kapital

Not 16 **5 587 789** **4 859 307**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	534 500	2 300 292
Summa långfristiga skulder		534 500	2 300 292

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 767 692	338 688
Medlemmarnas inre fond	Not 18	897 783	833 159
Leverantörsskulder		129 293	175 579
Aktuell skatteskuld	Not 19	22 653	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	4 381	1 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	381 561	423 810
Summa kortfristiga skulder		3 203 364	1 773 187

Summa skulder

3 737 864

4 073 479

Summa eget kapital och skulder

9 325 653

8 932 786

EB



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	728 482	9 056
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	241 647	241 643
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	970 129	250 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 680	-25 270
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 174	-45 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	943 623	179 451
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-5 790
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 790
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-336 788	-789 510
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 788	-789 510
Årets kassaflöde	606 835	-615 849
Likvida medel vid årets början	776 794	1 392 642
Likvida medel vid årets slut	1 383 629	776 794

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 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inräkningsstämning från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighets skatt

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.

Inkomstskatt

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 456 000	3 388 116
	Hysesintäkt lokaler	19 138	16 767
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 729	54 474
	Hysesintäkt övrigt	3 875	750
	Avsatt till inre fond	-118 572	-118 571
	Övriga intäkter i verksamheten	375	1 500
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 488	3 790
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 653	16 841
	Öresavrundning	432	0
		3 448 118	3 363 667
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	19 758
		0	19 758
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-72 779	-178 537
	El	-92 766	-78 204
	Uppvärmning	-514 255	-564 281
	Vatten	-293 418	-270 182
	Renhållning	-140 004	-151 348
	TV, bredband, iptelefoni	-212 378	-211 688
	Förvaltningskostnader	-655 391	-636 004
	Försäkringar	-49 685	-47 925
	Fastighetsskatt	-71 196	-48 105
		-2 101 872	-2 186 273
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 180	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-3 864	-8 181
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-1 515
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 774	-16 570
	Föreningsverksamhet	0	-138
	Kontorsutrustning och -material	-1 202	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 531	-5 124
	Konsulter	-15 399	-74 070
	Förbrukningsinventarier	-3 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-25 000	-25 000
	Stämma och styrelse	-9 282	-2 943
	Kundförluster m m	-1 518	1 979
		-95 749	-140 475
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-45 000
	Underhåll installationer	-48 326	-577 142
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-9 624
	Underhåll övrigt	-44 505	0
		-92 831	-631 766
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-25 600	-22 800
	Vicevärdarvode	-69 648	-69 648
	Övriga arvoden	-10 266	-8 352
	Övriga personalkostnader	-870	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-32 292	-31 213
	Utbildning	-8 700	0
		-150 375	-135 013

Not 8	Avskrivningar	2019-12-31	2018-12-31
	Byggnader	-240 489	-240 485
	Inventarier	-1 158	-1 158
		<u>-241 647</u>	<u>-241 643</u>

Not 9 Byggnader och mark

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 626 577	14 626 577
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 156	34 156
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 660 733	14 660 733

Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 559 357	-6 318 872
	Årets avskrivningar byggnader	-240 489	-240 485
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 799 846	-6 559 357

Utgående bokfört värde 7 860 887 8 101 376

Bokförda värden byggnader 7 826 731 8 067 220
Bokförda värden mark 34 156 34 156

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953-1954	18 600 000	4 482 000	23 082 000	15 465 000
Lokaler		195 000		195 000	171 000
		<u>18 795 000</u>	<u>4 482 000</u>	<u>23 277 000</u>	<u>15 636 000</u>

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 16 790 11 000
Årets investeringar 0 5 790
Utgående anskaffningsvärden 16 790 16 790

Ingående avskrivningar -12 158 -11 000
Årets avskrivningar -1 158 -1 158
Utgående avskrivningar -13 316 -12 158

Utgående bokfört värde 3 474 4 632

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500
500 **500**

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran 0 438
0 **438**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring 12 509 12 156
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning 0 14 180
Förutbetald kabel-TV och bredband 17 188 17 188
Upplupna ränteintäkter 653 0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 47 530 0
77 880 **43 524**

Not 8	Avskrivningar	2019-12-31	2018-12-31
	Byggnader	-240 489	-240 485
	Inventarier	-1 158	-1 158
		<u>-241 647</u>	<u>-241 643</u>

Not 14	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-02-19	800 000	0
				<u>800 000</u>	<u>0</u>

Not 15	Bank		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	582 132	775 297
		<u>582 132</u>	<u>775 297</u>

Not 16	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	132 115	0	2 862 489	1 855 647	9 056
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	9 056	-9 056
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			133 000	-133 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-92 831	92 831	
	Årets Resultat					728 482
	Belopp vid årets utgång	<u>132 115</u>	<u>0</u>	<u>2 902 658</u>	<u>1 824 534</u>	<u>728 482</u>

Not 17	Skulder till kreditinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Låneinstitut					
	Swedbank Hypotek AB	2020-08-23	1,96%	2020-08-23	24 042	24 042
	Sparbanken Skåne	2020-02-25	1,45%	2020-02-25	525 000	150 000
	Sparbanken Skåne	2024-08-10	1,47%	2020-08-10	201 900	42 400
	Stadshypotek	2020-04-30	1,38%	2020-04-30	1 551 250	1 551 250
					<u>2 302 192</u>	<u>1 767 692</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					534 500
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,40%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					7 070 768
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					0

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 321 000	4 321 000
varav i eget förvar	727 890	727 890
Summa ställda säkerheter	<u>3 593 110</u>	<u>3 593 110</u>

Not 18	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	833 159	798 070
	Avsättning	118 571	118 571
	Uttag	-53 947	-83 482
		<u>897 783</u>	<u>833 159</u>

Not 19	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	22 653	0
		<u>22 653</u>	<u>0</u>

Not 8	Avskrivningar	2019-12-31	2018-12-31
	Byggnader	-240 489	-240 485
	Inventarier	-1 158	-1 158
		-241 647	-241 643
Not 20	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	1 950	1 950
	Arbetsgivaravgifter	2 042	0
	Övriga kortfristiga skulder	389	0
		4 381	1 950
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna sociala avgifter	0	2 042
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 176	83 080
	Upplupna räntekostnader	3 660	4 993
	Upplupen revision	9 180	9 138
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	272 795	282 096
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 750	42 461
		381 561	423 810

Osby 13/3 2020

Ann-Marie Andreasson
Ann-Marie Andreasson

Emely Svensson
Emely Svensson

Ingela Siggesdotter
Ingela Siggesdotter

Jan Ljunggren
Jan Ljunggren

Sven-Arne Frohm
Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-12

Carina Magnusson
Carina Magnusson
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Triangeln i Osby, org.nr. 737000-1543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln i Osby 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. 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, 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 Triangeln i Osby 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 12/4/2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carina Magnusson
Av föreningen vald revisor