

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Uven i Sjöbo

Org nr 748000-2091



HSB - där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Uven i Sjöbo 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 29 augusti 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Sjöbo.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1949 på fastigheten Uven 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Grengatan 1 i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande


R o k	Antal	Yta m ²
1	9	342
2	21	1 152
3	3	204
	33	1 698
Lokaler, hyresrätt	2	0

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-25, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman godkände antagandet av HSBs normalstadgar 2011 version 5 andra beslutet. Stämman godkände även gruppavtal om internet för samtliga lägenheter.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Eddie Nilsson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Anne-Lie Thygesen	sekreterare, vald till årsstämman 2020
Didrik Johannesson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Christoffer Persson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Patrik Persson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Eric Rydström	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020
Ann-Margret Nilsson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020

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



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Sjöbo elnät / Energi Sverige AB	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice Bredband Skåne AB	kabel-TV
Teleservice Bredband Skåne AB	bredband, fr om 2020-01-01
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26 augusti 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

Föreningen har under året bytt termostatventiler och radiatorer samt satt rörelsevakter för belysning i källare.

År 2012 bytte man stammar för vatten och avlopp samt badrumsrenovering

Enligt underhållsplanen planerar föreningen under år 2020 utföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av ventilationen.

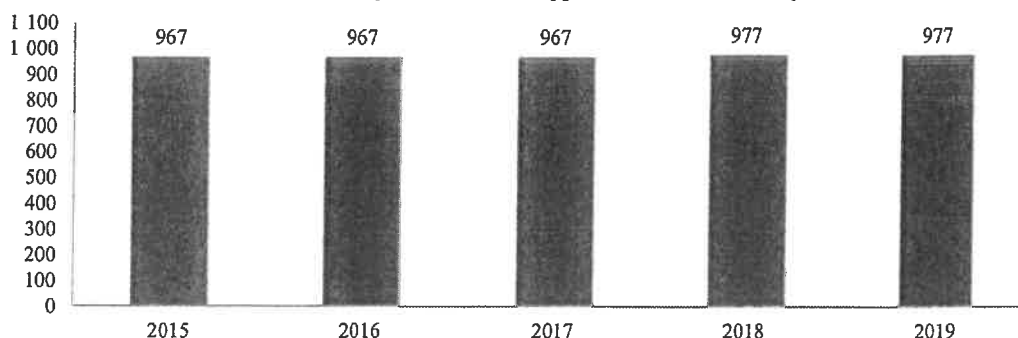
År 2021 planeras omputsning av fasaden, byte av stuprör och hängrännor samt byte av dränerings- och spillvattenledningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 977 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 5 751 593 kr. Under året har föreningen amorterat 192 724 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

AO

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 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	1 666	1 657	1 647	1 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	376	399	449
Eget kapital, tkr	3 637	3 347	2 971	2 572
Taxeringsvärde, tkr	13 888	10 843	10 843	10 843
-varav byggnad, tkr	10 466	7 849	7 849	7 849
Soliditet	37%	35%	31%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	977	977	967	967
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 387	3 501	3 614	3 728
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	50	51	54	62
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	41%	55%	57%	58%
Avsätt. underhållsfond/m ² byggnadsyta	21	8	200	78
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	83	0	12	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	124	127	127	127

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 825	0	1 827 613	1 115 652	375 994	3 347 084
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				375 994	-375 994	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			35 000	-35 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-141 690	141 690		0
Årets resultat					290 398	290 398
Belopp vid årets utgång	27 825	0	1 720 923	1 598 336	290 398	3 637 482

Ao



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 491 646
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-35 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	141 690
Årets resultat	290 398
Summa till stämmans förfogande	1 888 734

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 888 734
-------------------------	-----------

A0

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 666 200	1 657 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 636
Summa rörelseintäkter		1 666 200	1 659 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-879 147	-906 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 952	-48 683
Underhåll enligt plan	Not 6	-141 690	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 802	-36 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-210 054	-216 235
Summa rörelsekostnader		-1 309 645	-1 207 698
Rörelseresultat		356 555	452 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 486	12 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 643	-88 309
Summa finansiella poster		-66 157	-76 235
Årets resultat		290 398	375 994

Tilläggsupplysning

Årets resultat	290 398	375 994
Reservering till fond för yttre underhåll	-35 000	-13 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	141 690	0
Överföring till balanserat resultat	397 088	362 994

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9	5 900 747	6 110 801
	<u>5 900 747</u>	<u>6 110 801</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>5 901 247</u>	<u>6 111 301</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0 2 636

Avräkningskonto HSB

68 716 1 450 756

Aktuell skattefordran

Not 11	0	3 681
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

4 122 4 120

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	38 338	22 877
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>111 176</u>	<u>1 484 070</u>
----------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	2 900 000	1 500 000
	<u>2 900 000</u>	<u>1 500 000</u>

Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank**

Bank

Not 14	848 705	569 449
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>848 705</u>	<u>569 449</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 859 881</u>	<u>3 553 518</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>9 761 128</u>	<u>9 664 819</u>
------------------	------------------

AD

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	27 825	27 825
Fond för yttre underhåll	1 720 923	1 827 613
Summa bundet eget kapital	1 748 748	1 855 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 598 336	1 115 652
Årets resultat	290 398	375 994
Summa fritt eget kapital	1 888 734	1 491 646

Summa eget kapitalNot 15 **3 637 482** **3 347 084****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 558 869	5 751 593
Summa långfristiga skulder		5 558 869	5 751 593

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		192 724	192 724
Medlemmarnas inre fond	Not 17	160 184	150 181
Leverantörsskulder		81 562	54 010
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 573	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	124 734	169 228
Summa kortfristiga skulder		564 777	566 143

Summa skulder**6 123 646** **6 317 736****Summa eget kapital och skulder****9 761 128** **9 664 819**

A0

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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.

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 2,2 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

AO



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 659 180	1 659 180
	Hysesintäkt lokaler	10 536	10 332
	Avsatt till inre fond	-17 003	-16 999
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 487	4 779
		<u>1 666 200</u>	<u>1 657 292</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter och ersättningar	0	2 636
		<u>0</u>	<u>2 636</u>
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-49 311	-53 934
	El	-91 993	-114 257
	Uppvärmning	-262 569	-265 302
	Vatten	-23 648	-24 419
	Renhållning	-31 472	-35 564
	TV, bredband, iptelefoni	-37 566	-34 555
	Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
	Förvaltningskostnader	-318 531	-306 645
	Försäkringar	-15 349	-13 534
	Fastighetsskatt	-42 126	-32 872
	Övriga driftkostnader	-6 583	-6 495
		<u>-879 147</u>	<u>-906 327</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 100	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-2 388	-1 938
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 501	-4 478
	Föreningsverksamhet	-500	-600
	Kontorsutrustning och -material	0	-3 969
	Konsulter	-6 563	-17 885
	Medlemsavgifter HSB	-10 900	-10 900
		<u>-42 952</u>	<u>-48 683</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-141 690	0
		<u>-141 690</u>	<u>0</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-25 000	-25 000
	Övriga arvoden	0	-525
	Övriga personalkostnader	-185	0
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-8 117	-8 429
		<u>-35 802</u>	<u>-36 454</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-210 054	-216 235
		<u>-210 054</u>	<u>-216 235</u>

40



Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2061			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		9 422 388	9 422 388		
Ingående anskaffningsvärde mark		7 000	7 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		9 429 388	9 429 388		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 318 587	-3 102 352		
Årets avskrivningar byggnader		-210 054	-216 235		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 528 641	-3 318 587		
Utgående redovisat värde		5 900 747	6 110 801		
Redovisade värden byggnader		5 893 747	6 103 801		
Redovisade värden mark		7 000	7 000		
Fastighetsbeteckning: Uven 8					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	10 400 000	3 422 000	13 822 000	10 794 000
Lokaler		66 000		66 000	49 000
		10 466 000	3 422 000	13 888 000	10 843 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		0	3 681		
		0	3 681		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		3 865	3 756		
Förutbetald kabel-TV och bredband		18 030	16 525		
Upplupna ränteintäkter		5 075	2 596		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 368	0		
		38 338	22 877		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-02			
			2 900 000		
			1 500 000		
			2 900 000		
			1 500 000		
Not 14 Bank					
Sparbanken Skåne transaktionskonto		848 705	569 449		
		848 705	569 449		

AO

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 825	0	1 827 613	1 115 652	375 994
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	375 994	-375 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			35 000	-35 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-141 690	141 690	
Årets Resultat					290 398
Belopp vid årets utgång	27 825	0	1 720 923	1 598 336	290 398

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,35%	2020-03-01	865 073	53 236
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,55%	2021-03-01	2 535 000	60 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,38%	2022-03-01	2 351 520	79 488
			5 751 593	192 724
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 558 869
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				770 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 787 973
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

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Summa ställda säkerheter

7 032 300	7 032 300
7 032 300	7 032 300

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	150 181	149 077
Avsättning	17 003	16 999
Uttag	-7 000	-15 896
	160 184	150 181

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld


5 573	0
5 573	0

AO



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	46 453
Upplupna räntekostnader	1 946	2 269
Upplupen revision	9 062	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	113 726	111 406
	<u>124 734</u>	<u>169 228</u>


Sjöbo 20/5 2020


Anne-Lie Thygesen
Christoffer Persson
Didrik Johannesson
Eddie Nilsson
Patrik Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-25


Eva Larsson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Uven i Sjöbo, org.nr. 748000-2091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven i Sjöbo 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 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

AO



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 omförel 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.

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 Uven i Sjöbo 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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:

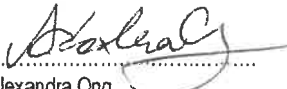
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Sjöbo den 25/5 - 2020


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Larsson

Av föreningen vald revisor