



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Zimmerman i Skurup

Org nr 748000-0632



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Zimmerman i Skurup 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 Skurup.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1954 på fastigheten Zimmerman 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Rundelsgatan 3 A-D i Skurup.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	83
2	8	495
3	6	429
	16	1 007
Lokaler, hyresrätt	1	60
Garage	4	
Parkeringsplatser	5	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Martina Thörnkvist Johansson	ordförande
Jörgen Lundh	vice ordförande
Ursula Elledil	sekreterare
Johanna Lindgren	styrelseledamot
Jörgen Svensson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Linda Sandmark	styrelsesuppleant
Sandra Dahlberg	styrelsesuppleant

Föreningen har ingen föreningsvald revisor.

Revisor har varit BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Skurups fjärrvärme	uppvärmning med fjärrvärme
Sydantenn	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

AO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-11-15 av styrelsen.

Underhåll

Underhållsåtgärder under året:

Spolning och filmning av fastighetens rör.

Byte armaturer.

Obligatorisk ventilationskontroll.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

Göra om trädgården inom 1-2 år.

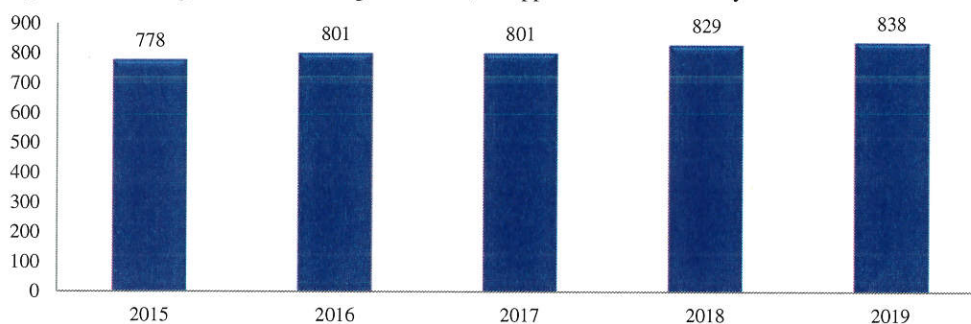
Byte eller relining avloppsstammar inom 1-3 år.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 838 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2020-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 646 462 kr. Under året har föreningen amorterat 29 823 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). 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. *AD*



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	863	857	825	830
Resultat efter finansiella poster, tkr	125	50	150	117
Eget kapital, tkr	1 963	1 838	1 787	1 638
Taxeringsvärde, tkr	8 250	6 526	6 526	6 526
-varav byggnad, tkr	6 236	4 764	4 764	4 764
Soliditet	52%	50%	49%	46%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	838	829	801	801
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 635	1 665	1 704	1 744
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	26	27	28
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	26%	26%	27%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	127	127	127	127
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	70	92	0	50
Avskrivning/m ² byggnadsyta	101	101	107	107

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 815	0	1 613 523	152 034	50 349	1 837 720
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				50 349	-50 349	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			136 000	-136 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-74 963	74 963		0
Årets resultat					125 134	125 134
Belopp vid årets utgång	21 815	0	1 674 560	141 346	125 134	1 962 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	202 383
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-136 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	74 963
Årets resultat	125 134
Summa till stämmans förfogande	266 480

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	266 480
-------------------------	---------

AO



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	863 300	857 151
Summa rörelseintäkter		863 300	857 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-477 248	-510 507
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 036	-43 872
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 963	-97 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 589	-23 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 500	-107 500
Summa rörelsekostnader		-711 336	-782 984
Rörelseresultat		151 964	74 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 842	3 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 672	-27 386
Summa finansiella poster		-26 830	-23 818
Årets resultat		125 134	50 349

Tilläggsupplysning

Årets resultat	125 134	50 349
Reservering till fond för yttre underhåll	-136 000	-136 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	74 963	97 750
Överföring till balanserat resultat	64 097	12 099

AD

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	2 590 090	2 697 590
	<u>2 590 090</u>	<u>2 697 590</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>2 590 590</u>	<u>2 698 090</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

29 020	25 212
--------	--------

Aktuell skattefordran

Not 10	1 863	4 411
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

446	446
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	9 100	11 316
--------	-------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>40 429</u>	<u>41 386</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	500 000
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Bank

Not 13	669 085	410 793
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>669 085</u>	<u>410 793</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 209 515</u>	<u>952 178</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>3 800 105</u>	<u>3 650 268</u>
------------------	------------------

A0

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 815	21 815
Fond för yttre underhåll	1 674 560	1 613 523
Summa bundet eget kapital	1 696 375	1 635 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	141 346	152 034
Årets resultat	125 134	50 349
Summa fritt eget kapital	266 480	202 383

Summa eget kapital

Not 14 **1 962 855** **1 837 720**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 606 698	1 636 521
Summa långfristiga skulder	1 606 698	1 636 521

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	39 764	39 764
Medlemmarnas inre fond	17 989	17 993
Leverantörsskulder	67 438	23 876
Övriga kortfristiga skulder	3 345	3 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 015	91 362
Summa kortfristiga skulder	230 552	176 027

Summa skulder

1 837 250

1 812 548

Summa eget kapital och skulder

3 800 105

3 650 268

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 2,4 % 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 anspråkstagande 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 979 tkr. *AB*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	843 552	835 212
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 120	17 160
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 628	4 779
		863 300	857 151
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 138	-51 167
	El	-20 320	-20 145
	Uppvärmning	-123 637	-125 015
	Vatten	-48 203	-47 690
	Renhållning	-21 997	-21 163
	TV, bredband, iptelefoni	-32 384	-31 656
	Förvaltningskostnader	-183 342	-185 294
	Försäkringar	-9 745	-8 533
	Fastighetsskatt	-22 392	-19 844
	Övriga driftskostnader	-90	0
		-477 248	-510 507
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 225	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-2 097	-2 004
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 524	-4 478
	Konsulter	-390	-23 465
	Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
		-18 036	-43 872
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-74 963	-97 750
		-74 963	-97 750
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-5 950	-4 380
	Löner för anställda	-14 608	-8 736
	Vicevårdsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-8 030	-5 240
		-33 589	-23 356
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-107 500	-107 500
		-107 500	-107 500

AD

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 516 875	4 516 875
Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 536 875	4 536 875

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 839 285	-1 731 785
Årets avskrivningar byggnader	-107 500	-107 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 946 785	-1 839 285

Utgående redovisat värde

	2 590 090	2 697 590
--	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	2 570 090	2 677 590
Redovisade värden mark	20 000	20 000

Fastighetsbeteckning: Zimmerman 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	6 200 000	2 014 000	8 214 000	6 488 000
Lokaler	1954	36 000	0	36 000	38 000
		6 236 000	2 014 000	8 250 000	6 526 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	1 863	4 411
	1 863	4 411

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	2 454	2 384
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	8 096
Upplupna ränteintäkter	846	836
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 800	0
	9 100	11 316

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-05	500 000	0
Placeringskonto HSB Skåne			0	500 000
			500 000	500 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne	669 085	410 793
	669 085	410 793

AB

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 815	0	1 613 523	152 034	50 349
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	50 349	-50 349
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			136 000	-136 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-74 963	74 963	
Årets Resultat					125 134
Belopp vid årets utgång	21 815	0	1 674 560	141 346	125 134

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,80%	2020-01-03	1 146 462	39 764
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,80%	2020-01-02	500 000	0
			1 646 462	39 764

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 606 698
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	159 056
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 447 642
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningens två lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristiga.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 262 400	3 262 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 262 400	3 262 400

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	17 993	17 993
Uttag	-4	0
	17 989	17 993

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	60	0
Personalens källskatt	3 285	3 032
	3 345	3 032

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	4 355	2 723
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	20 684
Upplupna räntekostnader	7 352	94
Upplupen revision	8 200	8 000
Upplupen fastighetsförvaltning	14 909	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 199	53 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 289
	<u>102 015</u>	<u>91 362</u>

Skurup B/S 2020
Johanna Lindgren
Jörgen Lundh
Jörgen Svensson
Martina Thörnkvist Johansson
Ursula Elledil

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


Alexandra OngBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Afrodita Cristea

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Zimmerman i Skurup, org.nr. 748000-0632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Zimmerman i Skurup 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 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.

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 Zimmerman i Skurup 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund och en vald av föreningsstämman. Vid stämman 2019 valdes ingen revisor, undertecknad föreningsvald revisor är därav inte vald vid namn på stämman.

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 revisionsssed 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 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 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.

Skurup den 27/05 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Föreningsvald revisor