



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp 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 Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader, som utgörs av 20 st flerbostadshus och 1 gemensamhetslokal, uppfördes år 1969 – 1970 på fastigheterna Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Nämndemansgården 1 till 21 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	500
2	100	6 650
3	130	10 660
	240	17 810

Garage för uthyrning 130 st

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019, varvid 45 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mikael Larsson	ordförande
Laila Claesson	sekreterare
Ulf Forsén	styrelseledamot
Sven-Tore Gustafsson	styrelseledamot
Jonas Bjerkemo	styrelseledamot
Jessica Duah Johansson	styrelseledamot
Per Jönsson	HSB ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Leila Levhag samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Elisabeth Almroth, Anna Nilsson och Jenny Klahr.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energiförsäljning Sverige AB	elavtal
Adven	uppvärmning
SydAntenn Tele AB	kabel-TV och bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskyddsarbete
Brandservice Syd	underhåll brandskydd i trapphus och panncentralbyggnaden
Staffanstorps kommun	vatten och avlopp
Ragnsells och Suez	renhållning
Garantistäd	trappstädning
Miljötvätt i Malmö AB	sopkärlsrengöring
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring

DM

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Brf har en hemsida www.hsb.se/skane/stanstorp där medlemmarna finner information, riktlinjer och regler. Ett informationsbrev utdelas 3-4 ggr/år.

Brf har sedan mars 2019 en förvaltare som bistår styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-28 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Befintlig underhållsplan har uppdaterats efter denna genomgång.

Under 2019 har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder, förutom löpande underhåll:

Färdigställande av takrenoveringen som påbörjades 2018.

Fasadrenovering av alla 20 bostadshus.

Installation av ledbelysning i gemensamhetslokalens tvättstugedel.

Installation av extra inbrottskydd på dörrar till garagedelens förråd och cykelrum

Tidigare utförda större renoveringar:

2018	Renovering av avloppsstammar i resterande 8 hus
2018	Nya takbeläggning på 19 bostadshus
2018	Ny ledbelysning i cykelrum
2018	Installation av fjärrvärme
2018	Byte fönster grönområdessidan rest 7 hus
2017	Renovering avloppsstammar 12 hus
2017	Byte fönster grönområdessidan, 13 hus
2017	Ny trapphusbelysning samtliga hus
2017	Ny ledbelysning i kretsloppstummen
2016	Renovering och nytt tak PC och tvättstugedelen samt ny plåt på baksidan
2016	Målning panncentralen; byggnad och tak, nya entréer och ny hetvattenpump
2016	Renovering kompostplatsen
2014	Byte fönster/dörr och tilläggsisolering gårdssidan
2014	Balkongmålning
2013	Byte ventilationsfläktar
2012	Renovering av undercentraler och värmesystem
2010	Tilläggsisolering av vindsutrymmen i samtliga bostadshus
1998	Trapphusrenovering
1992	Miljöhus/garagebygge

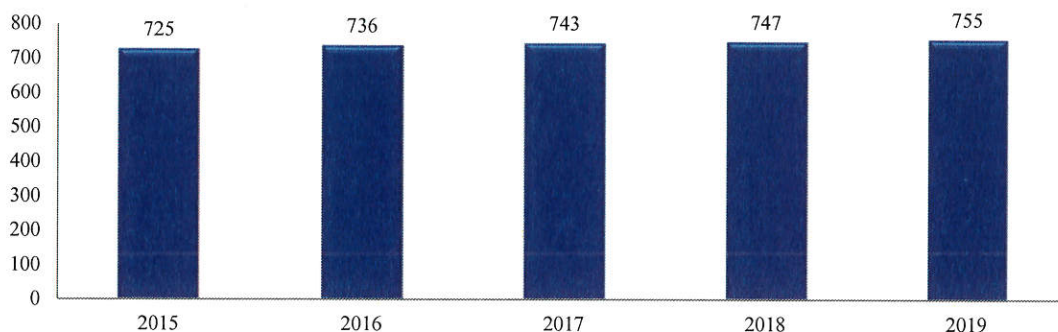
Framtida större planerade underhållsåtgärder

2020	OVK-och ventilationsrensning
2020	Filmning och översyn av vattenledningar
2020	Översyn av garage/förrådsbyggnaderna; vattenintrång, nya garageportar
2021	Renovering trapphus; lagning betongsprickor, målning väggar/räcken, entrétak, golvslipning

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 20-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32.394.887 kr. Under året har föreningen amorterat 129.880 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 249 år. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 11.000.000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	276
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	274

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 26 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 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	13 875	13 728	13 675	13 544
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 567	4 994	4 055	3 636
Eget kapital, tkr	37 151	32 583	27 590	23 535
Taxeringsvärde, tkr	195 180	155 622	155 620	155 622
-varav byggnad, tkr	137 742	104 663	104 663	104 663
Soliditet	52%	55%	53%	57%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	755	747	743	736
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 819	1 389	1 063	852
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	20	19	23
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	16%	12%	10%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	67	58	48	48

OK



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 140 000	18 013 166	8 436 469	4 993 844	32 583 479
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			4 993 844	-4 993 844	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		517 000	-517 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-450 062	450 062		0
Årets resultat				4 567 959	4 567 959
Belopp vid årets utgång	1 140 000	18 080 104	13 363 375	4 567 959	37 151 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	13 430 312
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-517 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	450 062
Årets resultat	4 567 959
Summa till stämmans förfogande	17 931 333

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	17 931 333
-------------------------	------------



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 875 226	13 727 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 915	226 581
Summa rörelseintäkter		13 996 141	13 954 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 613 379	-6 785 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 791	-370 037
Underhåll enligt plan	Not 6	-450 062	-126 804
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-419 239	-292 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 229 645	-1 031 488
Summa rörelsekostnader		-9 000 115	-8 606 108
Rörelseresultat		4 996 026	5 348 268
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		1 651	2 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 718	-357 387
Summa finansiella poster		-428 067	-354 424
Årets resultat		4 567 959	4 993 844

Tilläggsupplysning

Årets resultat	4 567 959	4 993 844
Reservering till fond för yttre underhåll	-517 000	-313 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	450 062	126 804
Överföring till balanserat resultat	4 501 021	4 807 648

OK

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Byggnader och mark	Not 9	66 904 127	48 964 221
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	9 038 946
Inventarier och installationer	Not 11	142 072	177 568
Summa materiella anläggningstillgångar		67 046 199	58 180 735

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**67 046 699** **58 181 235****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		6 578	3 338
Kundfordringar		0	1 593
Avräkningskonto HSB		50 761	45 966
Aktuell skattefordran	Not 13	0	9 397
Övriga kortfristiga fordringar		7 151	7 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 845	44 545
Summa kortfristiga fordringar		183 335	111 987

Bank	Not 15	4 410 787	1 053 149
Summa kassa och bank		4 410 787	1 053 149

Summa omsättningstillgångar**4 594 122** **1 165 136****Summa tillgångar****71 640 821** **59 346 371**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	1 140 000	1 140 000
Fond för yttre underhåll	18 080 104	18 013 166
Summa bundet eget kapital	19 220 104	19 153 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 363 375	8 436 469
Årets resultat	4 567 959	4 993 844
Summa fritt eget kapital	17 931 334	13 430 313

Summa eget kapitalNot 16 **37 151 438** **32 583 479****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	28 306 607	21 404 767
Summa långfristiga skulder		28 306 607	21 404 767

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 088 280	3 329 685
Leverantörsskulder		946 429	693 845
Aktuell skatteskuld	Not 18	15 783	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	12 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 119 759	1 334 595
Summa kortfristiga skulder		6 182 776	5 358 125

Summa skulder**34 489 383** **26 762 892****Summa eget kapital och skulder****71 640 821** **59 346 371**

GH



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 567 959	4 993 844
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 229 645	1 031 488
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 797 604</u>	<u>6 025 332</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 553	76 690
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>66 056</u>	<u>-3 264 632</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 797 107	2 837 390
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-10 095 109</u>	<u>-17 637 534</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 095 109	-17 637 534
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>7 660 435</u>	<u>5 807 770</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 660 435	5 807 770
Årets kassaflöde	3 362 433	-8 992 374
Likvida medel vid årets början	1 099 115	10 091 489
Likvida medel vid årets slut	4 461 548	1 099 115



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 08-6,7% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% 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.

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 14 587 341 kr.

99



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 440 060	13 306 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	381 500	383 750
	Intäkt andrahandsupplåtelse	16 919	7 580
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	36 747	30 265
		13 875 226	13 727 795
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	174 366
	Övrigt	120 915	52 215
		120 915	226 581
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-559 034	-1 122 266
	El	-211 179	-235 306
	Uppvärmning	-2 083 094	-2 018 914
	Vatten	-561 348	-576 372
	Renhållning	-310 722	-281 796
	TV, bredband, iptelefoni	-411 934	-398 504
	Obligatoriska besiktningar	-1 448	0
	Förvaltningskostnader	-1 873 632	-1 606 323
	Försäkringar	-182 082	-170 353
	Fastighetsskatt	-392 280	-367 100
	Övriga driftskostnader	-26 627	-8 431
		-6 613 379	-6 785 365
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 625	-18 163
	Övr förvaltningskostnader	-27 173	-131 622
	Kostnader överlåtelse och panter	-64 541	-63 951
	Föreningsverksamhet	-9 200	-11 500
	Kontorsutrustning och -material	-14 854	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 555	-9 836
	Konsulter	-68 184	-61 965
	Medlemsavgifter HSB	-73 000	-73 000
	Stämma och styrelse	-2 159	0
	Kundförluster m m	500	0
		-287 791	-370 037
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-450 062	-126 804
		-450 062	-126 804
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-326 328	-225 800
	Övriga arvoden	-6 250	-6 860
	Övriga personalkostnader	-5 959	-6 740
	Revisionsarvode	-6 250	-6 150
	Sociala avgifter	-74 452	-46 864
		-419 239	-292 414
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 194 149	-995 992
	Inventarier	-35 496	-35 496
		-1 229 645	-1 031 488

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 278 285	45 802 647			
	Omklassificering	9 038 946	5 838 104			
	Årets investering byggnader	10 095 109	17 637 534			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 405 000	1 405 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 817 340	70 683 285			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 719 064	-20 723 072			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 194 149	-995 992			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 913 213	-21 719 064			
	Utgående bokfört värde	66 904 127	48 964 221			
	Bokförda värden byggnader	65 499 127	47 559 221			
	Bokförda värden mark	1 405 000	1 405 000			
	Fastighetsbeteckning: Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		136 000 000	53 000 000	189 000 000	151 000 000
	Lokaler		1 742 000	4 438 000	6 180 000	4 622 000
		1969	137 742 000	57 438 000	195 180 000	155 622 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	9 038 946	14 877 050			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-9 038 946	-5 838 104			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 038 946			
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	837 528	837 528			
	Utgående anskaffningsvärden	837 528	837 528			
	Ingående avskrivningar	-659 960	-624 464			
	Årets avskrivningar	-35 496	-35 496			
	Utgående avskrivningar	-695 456	-659 960			
	Utgående bokfört värde	142 072	177 568			
	Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.					
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran	0	9 397			
		0	9 397			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	45 845	44 545			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 000	0			
		118 845	44 545			



Not 15 Bank			
Sparbanken Skåne		4 410 787	1 053 149
		4 410 787	1 053 149

Not 16 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 140 000	0	18 013 166	8 436 469	4 993 844
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	4 993 844	-4 993 844
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			517 000	-517 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-450 062	450 062	
Årets Resultat					4 567 959
Belopp vid årets utgång	1 140 000	0	18 080 104	13 363 375	4 567 959

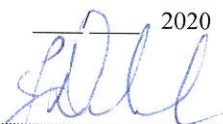
Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,60%	2029-05-11	11 000 000	0
SEB Bolånebetalninga		1,81%	2020-06-28	3 988 400	40 000
SEB Bolånebetalningar		1,63%	2021-06-28	2 912 040	80 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,06%	2021-12-30	7 523 797	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,20%	2023-03-30	970 650	9 880
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,26%	2023-04-18	6 000 000	0
				32 394 887	129 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 316 607
Amortering nästa år					89 880
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl. beräknad amortering					3 988 400
Summa skulder som redovisas som kortfristiga					4 078 280
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					519 520
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					31 745 487
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				43 051 700	32 051 700
Summa ställda säkerheter				43 051 700	32 051 700

Not 18 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		15 783	0
		15 783	0

Not 19 Övriga kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		12 525	0
		12 525	0



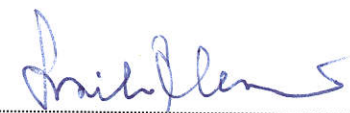
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	321 489
Upplupna räntekostnader	42 720	13 623
Upplupen revision	18 625	18 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 058 414	980 765
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	93
	1 119 759	1 334 595

2020


 Jessica Duah Johnsson



 Jonas Bjerkemo




 Laila Claesson



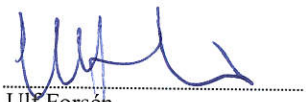
 Mikael Larsson



 Per Jönsson




 Sven-Tore Gustafsson



 Ulf Forsén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-30



 Leila Levhag
 Revisor vald av föreningsstämman



 Tommy Mårtensson
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp, org.nr. 729500-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stanstorp i Staffanstorp 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 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 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.

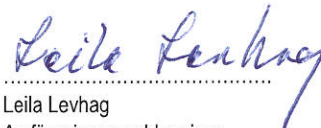
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Staffanstorp den 30/4 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leila Levhag
Av föreningen vald revisor