



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Tidlösan i Ystad

Org nr 748000-2372



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Tidlösan i Ystad 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 registrerades den 16 december 1968 och nuvarande stadgar registrerades den 2 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Tidlösan 1 och 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hyllegatan 2-8 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	17	688
2	79	4 653
3	5	368
4	10	855
	111	6 564

Lokaler, hyresrätt	3	104
Parkeringsplatser	111	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-04, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Malin Jedenstam	ordförande, vald till årsstämman 2020
Lena Hansdotter	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Gunilla Färdig	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Börje Dahlgren	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Björn Ekstrand	styrelseledamot, vald till årsstämman 2021
Ida Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020 men avgick under 2019
Tommy Evnell	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Lisbeth Larsson med Rasmus Krogh som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Else-Gun Hansson och Jan-Erik Borg.

Under året har Kaj Hansson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
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 28 januari 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

Under året har föreningen utfört besiktning och åtgärder av ventilationen i fastigheten, bytt belysning i allmänna utrymmen i källare och trapphus, byte av tvättmaskiner, nya bokningstavlor och låscylindrar till tvättstugorna. Man har även utfört diverse målningsarbete av entrédörrar, staket m.m och renovering av källartrappan.

År 2015 byttes undercentral och datorisering av styrutrustning för fjärrvärmens samt renovering av utemiljön.

År 2017-2018 utfördes relining med rörinfodring av avloppsstammar samt byte av tappvattenledningar och värmekulvertar.

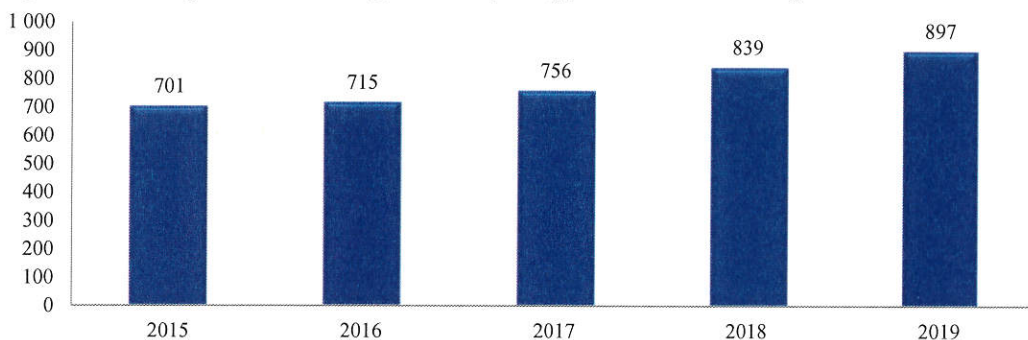
Under år 2020 planerar föreningen byte av papp på samtliga tak och takbrunnar samt utföra radonmätning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 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 42 971 700 kr. Under året har föreningen amorterat 905 912 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

706



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	125
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	125

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 19 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	6 009	5 417	4 871	4 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	861	1 139	603
Eget kapital, tkr	8 785	8 779	7 918	6 779
Taxeringsvärde, tkr	71 600	65 000	65 000	65 000
-varav byggnad, tkr	52 000	47 000	47 000	47 000
Soliditet	16%	16%	21%	49%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	897	839	756	715
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	129	126	124	123
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 547	6 686	3 746	744
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	135	102	40	27
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	60%	68%	38%	8%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	19	20	54
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	91	0	11	46
Avskrivning/m ² byggnadsyta	216	83	56	56

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	654 500	0	5 049 296	2 214 205	861 283	8 779 285
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				861 283	-861 283	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			162 000	-162 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-606 021	606 021		0
Årets resultat					5 955	5 955
Belopp vid årets utgång	654 500	0	4 605 275	3 519 510	5 955	8 785 240



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 075 489
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-162 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	606 021
Årets resultat	5 955
Summa till stämmans förfogande	3 525 465

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 525 465
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 848 124	5 412 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 362	5 236
Summa rörelseintäkter		6 008 486	5 417 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 451 940	-2 277 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 107	-513 709
Underhåll enligt plan	Not 6	-606 021	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-556 639	-551 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 437 519	-553 617
Summa rörelsekostnader		-5 143 227	-3 896 264
Rörelseresultat		865 259	1 521 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 018	13 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 322	-673 351
Summa finansiella poster		-859 304	-659 874
Årets resultat		5 955	861 283

Tilläggsupplysning

Årets resultat	5 955	861 283
Reservering till fond för yttre underhåll	-162 000	-130 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	606 021	0
Överföring till balanserat resultat	449 976	731 283

**Balansräkning** 2019-12-31 2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	47 223 200	48 648 625
Pågående nyanläggningar	Not 10	75 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 298 200	48 648 625

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**47 298 700 48 649 125****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	455
Avräkningskonto HSB		38 812	3 794
Aktuell skattefordran	Not 12	104 146	108 586
Övriga kortfristiga fordringar		12 685	12 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	139 187	97 045
Summa kortfristiga fordringar		294 830	222 551

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	727 145	2 189 685
Summa kassa och bank		727 145	2 189 685

Summa omsättningstillgångar**7 021 975 6 412 236****Summa tillgångar****54 320 675 55 061 361***P. G.*

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	654 500	654 500
Fond för yttre underhåll	4 605 275	5 049 296
Summa bundet eget kapital	5 259 775	5 703 796

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 519 510	2 214 205
Årets resultat	5 955	861 283
Summa fritt eget kapital	3 525 464	3 075 489

Summa eget kapital

Not 16

8 785 239**8 779 285****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	42 081 700	42 990 788
Summa långfristiga skulder		42 081 700	42 990 788

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		890 000	886 824
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 350 436	1 278 855
Leverantörsskulder		363 469	288 785
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	107 609	102 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	742 222	734 184
Summa kortfristiga skulder		3 453 736	3 291 289

Summa skulder**45 535 436****46 282 077****Summa eget kapital och skulder****54 320 675****55 061 361**



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 2,6 % 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 517 800 kr.

PK



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 888 304	5 503 152
	Hysesintäkt lokaler	13 416	13 116
	Hysesintäkt garage och bilplatser	148 800	103 740
	Avsatt till inre fond	-216 579	-236 269
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 183	28 446
		5 848 124	5 412 185
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	159 369	0
	Övrigt	993	5 236
		160 362	5 236
Försäkringsersättningen avser vattenskada i tre lägenheter på grund av läckage av värmesystemet 2018.			
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-480 529	-257 263
	El	-114 654	-153 538
	Uppvärmning	-652 813	-649 772
	Vatten	-234 511	-248 963
	Renhållning	-93 166	-89 355
	TV, bredband, iptelefoni	-53 786	-53 382
	Förvaltningskostnader	-552 326	-584 088
	Försäkringar	-82 307	-73 495
	Fastighetsskatt	-152 847	-148 407
	Övriga driftskostnader	-35 000	-19 321
		-2 451 940	-2 277 583
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 313	-9 763
	Övriga förvaltningskostnader	-15 726	-11 043
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 597	-26 691
	Föreningsverksamhet	0	-3 100
	Kontorsutrustning och -material	-1 953	-5 465
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-920	-5 015
	Konsulter	-9 315	-14 630
	Medlemsavgifter HSB	-34 300	-34 300
	Stämma och styrelse	-2 822	-202
	Kundförluster m m	-1 162	-403 500
		-91 107	-513 709
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-606 021	0
		-606 021	0
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		3
	Arvode till styrelsen	-35 990	-35 020
	Löner för anställda	-336 139	-323 441
	Övriga arvoden	-2 000	-8 934
	Övriga personalkostnader	0	-689
	Revisionsarvode	-4 590	-4 500
	Sociala avgifter	-78 149	-84 517
	Uttagsskatt	-99 772	-94 255
		-556 639	-551 356
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 437 519	-553 617
		-1 437 519	-553 617

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 040 168	17 657 747
Omklassificering	0	11 498 296
Utrangering komponent 2 relining, avlopp- tappvatten och värme	-1 284 581	0
Årets investering byggnader	12 094	26 884 125
Ingående anskaffningsvärde mark	341 766	341 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 109 447	56 381 934

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 733 309	-7 179 692
Utrangering komponent 2 relining, avlopp- tappvatten och värme	1 284 581	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 437 519	-553 617
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 886 247	-7 733 309

Utgående redovisat värde

	47 223 200	48 648 625
--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	46 881 434	48 306 859
Redovisade värden mark	341 766	341 766

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	52 000 000	19 600 000	71 600 000	65 000 000
		52 000 000	19 600 000	71 600 000	65 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	11 498 296
Årets Investering	75 000	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-11 498 296
Utgående värde pågående nyanläggningar	75 000	0

Pågående nyanläggningar avser föreningens projekt med takrenovering och för 2019 avser kostnaden projektledare. Projektet drar igång mars 2020 och planeras vara klart under sommaren 2020. Kostnaden beräknas uppgå till totalt ca 3 miljoner kronor.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	104 146	108 586
	104 146	108 586

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	83 735	82 307
Förutbetalda kabel-TV och bredband	10 120	10 149
Upplupna ränteutgifter	3 987	4 589
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 345	0
	139 187	97 045

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-26	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-27	5 000 000	4 000 000
			6 000 000	4 000 000

Not 15 Bank

Sparbanken Syd		8 088	8 938
Sparbanken Skåne transaktionskonto		719 057	2 180 747
		727 145	2 189 685

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	654 500	0	5 049 296	2 214 205	861 283
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	861 283	-861 283
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			162 000	-162 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-606 021	606 021	
Årets Resultat					5 955
Belopp vid årets utgång	654 500	0	4 605 275	3 519 510	5 955

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,13%	2020-04-23	915 000	70 000
SBAB	1,18%	2022-10-11	932 500	70 000
SBAB	1,86%	2022-09-16	9 550 000	200 000
SBAB	2,68%	2027-09-16	9 550 000	200 000
SBAB	1,36%	2021-06-08	9 700 000	200 000
SBAB	1,20%	2023-10-11	9 875 000	100 000
SBAB	1,06%	2021-08-09	944 148	20 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,10%	2020-03-02	1 505 052	30 000
			42 971 700	890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 081 700
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	38 521 700
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning		
Uttaga pantbrev i fastigheten	44 855 600	44 855 600
Summa ställda säkerheter	44 855 600	44 855 600

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 278 855	1 236 033
Avsättning	216 579	236 269
Uttag	-144 999	-193 446
	1 350 436	1 278 855

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	99 772	94 255
Personalens källskatt	7 837	8 386
	<u>107 609</u>	<u>102 641</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	78 129	70 490
Upplupna sociala avgifter	28 290	27 633
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	145 847
Upplupna räntekostnader	155 280	48 345
Upplupen revision	10 200	9 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	470 323	431 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53
	<u>742 222</u>	<u>734 184</u>

Eventualförpliktelser

Fastigo	3 018	5 332
---------	-------	-------

Ystad 22/4 2020


Björn Ekstrand



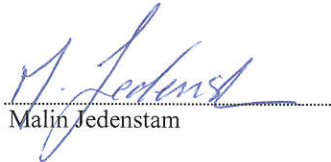
Börje Dahlgren



Gunilla Färdig



Lena Hansdotter



Malin Jedenstam



Tommy Evnell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-04



Lisbeth Larsson



Per-Erik Gillberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tidlösan i Ystad, org.nr. 748000-2372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tidlösan i Ystad 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 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.

Uppllysning 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 uppger, 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

PEA

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 Tidlösan i Ystad 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 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.

Ystad den 4/5 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lisbeth Larsson
Av föreningen vald revisor