



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Fästan i Södra Sandby

Org nr 745000-3905

TM

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby 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 15 januari 1969, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 14 maj 1971. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Korskyrkan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Backgatan 17-93 i Södra Sandby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	20	1 000
2	96	6 330
3	40	3 280
	156	10 610

Garage	61
Parkeringsplatser	74

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2019, varvid 35 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Robert Olsson	ordförande
Tord Karlsson	vice ordförande
Mikael Skogh	sekreterare
Magnus Larsson	vice sekreterare
Sara Leidhagen	styrelseledamot
Matthias Lindgren	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Mimmi Hiller samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Skånska Energi	elnät
Kraftingen Nät AB	uppvärmning med gas
VA-Syd	vatten
Lunds renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
Telia	fibernet
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning (LQE)
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 september 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 följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Installation av tag-system, bokat till investering
- Anläggning av nya parkeringsplatser
- Renovering av garageportar

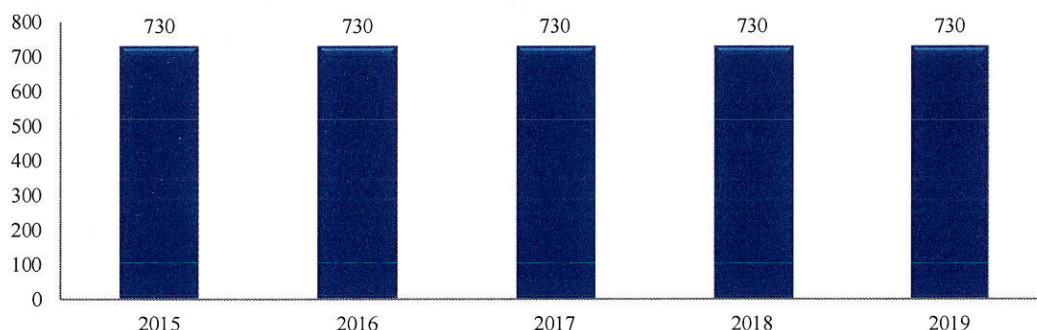
Inga större underhållsåtgärder är planerade för de närmsta åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade. Avgiften för bredband höjdes med 100kr/månad.

Översikt över årsavgiftens utveckling 2015-2019, kr/kvm och år



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 926 364 kr. Under året har föreningen amorterat 645 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	185
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	183

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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.

TM

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 076	8 007	8 006	8 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	-799	-52	-411	1 248
Eget kapital, tkr	12 231	13 030	13 082	13 493
Taxeringsvärde, tkr	112 074	96 025	96 025	96 025
-varav byggnad, tkr	81 231	70 038	70 038	70 038
Soliditet	28%	29%	30%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	730	730	730	730
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 726	2 787	1 509	1 539
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	25	35	50	24
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26%	31%	17%	17%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	35	40	35	67
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	65	23	98	49
Avskrivning/m ² byggnadsyta	123	116	114	87

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 166 200	7 337 023	4 578 852	-52 265	13 029 810
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			-52 265	52 265	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		373 000	-373 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-684 797	684 797		0
Årets resultat				-798 952	-798 952
Belopp vid årets utgång	1 166 200	7 025 226	4 838 384	-798 952	12 230 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 526 587
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-373 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	684 797
Årets resultat	-798 952
Summa till stämmans förfogande	4 039 432

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 039 432
-------------------------	------------------

TM

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 076 442	8 007 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 321	74 020
Summa rörelseintäkter		8 098 763	8 081 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 823 756	-5 537 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 846	-243 874
Underhåll enligt plan	Not 6	-684 797	-248 554
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-444 240	-505 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 306 866	-1 231 854
Summa rörelsekostnader		-8 635 506	-7 767 786
Rörelseresultat		-536 742	313 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47	1 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 257	-367 490
Summa finansiella poster		-262 210	-365 812
Årets resultat		-798 952	-52 265

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	-798 952	-52 265
Reservering till fond för yttre underhåll	-373 000	-425 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	684 797	248 554
Överföring till balanserat resultat	-487 155	-228 711

Tm

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	42 009 565	41 638 791
Inventarier och installationer	Not 10	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar		42 009 565	41 638 792

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

42 010 065	41 639 292
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 159
Kundfordringar		19 328	19 328
Avräkningskonto HSB		569 440	1 366 016
Aktuell skattefordran	Not 12	1 882	0
Övriga kortfristiga fordringar		75 817	1 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	256 463	226 811
Summa kortfristiga fordringar		922 930	1 615 188

Kassa och bank

Bank	Not 14	774 215	1 583 851
Summa kassa och bank		774 215	1 583 851

Summa omsättningstillgångar

1 697 145	3 199 038
------------------	------------------

Summa tillgångar

43 707 210	44 838 330
-------------------	-------------------

TM

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 166 200

1 166 200

Fond för yttre underhåll

7 025 226

7 337 023

Summa bundet eget kapital

8 191 426

8 503 223

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 838 384

4 578 853

Årets resultat

-798 952

-52 265

Summa fritt eget kapital

4 039 433

4 526 588

Summa eget kapital

Not 15

12 230 858

13 029 810

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

21 808 120

29 071 364

Summa långfristiga skulder

21 808 120

29 071 364

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

0

7 766

Skulder till kreditinstitut

7 118 244

500 010

Medlemmarnas inre fond

Not 17

841 931

805 510

Leverantörsskulder

930 887

589 761

Aktuell skatteskuld

Not 18

0

22 239

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

76 542

28 124

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

700 628

783 745

Summa kortfristiga skulder

9 668 232

2 737 156

Summa skulder

31 476 352

31 808 521

Summa eget kapital och skulder

43 707 210

44 838 330

TML

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-536 742	313 547
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 306 866	1 231 854
	770 124	1 545 401
Erhållen ränta	47	1 678
Erlagd ränta	-276 704	-359 563
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	493 467	1 187 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 318	-103 338
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	327 280	53 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	716 429	1 137 252
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 677 640	-1 344 525
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 677 640	-1 344 525
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-645 010	906 267
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-645 010	906 267
Årets kassaflöde	-1 606 222	698 994
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 949 866	2 250 883
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 343 644	2 949 877
	-1 606 222	698 993

TW

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 20 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 30 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 BFAR 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 005 433 kr.

TM



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 751 100	7 748 976
	Hysesintäkt bostäder	0	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	260 900	206 610
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	134 745	134 784
	Avsatt till inre fond	-102 397	-102 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 094	19 343
		8 076 442	8 007 313
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	22 321	74 020
		22 321	74 020
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-948 981	-907 551
	El	-544 837	-569 593
	Uppvärmning	-602 149	-553 764
	Vatten	-237 021	-302 152
	Renhållning	-226 175	-219 805
	Bevakningskostnader	-265 563	-138 431
	TV, bredband, iptelefoni	-349 046	-346 101
	Serviceavtal	-50 875	0
	Förvaltningskostnader	-2 240 727	-2 153 538
	Försäkringar	-102 249	-96 600
	Fastighetsskatt	-245 552	-248 822
	Övriga driftskostnader	-10 582	-1 160
		-5 823 756	-5 537 517
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 200	-12 900
	Övriga förvaltningskostnader	-120 158	-54 295
	Kostnader överlåtelse och panter	-46 258	-33 493
	Föreningsverksamhet	-500	-300
	Kontorsutrustning och -material	-10 685	-6 331
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 316	-4 438
	Konsulter	-108 489	-84 318
	Medlemsavgifter HSB	-47 800	-47 800
	Arrende, hyra, leasing	-23 439	0
		-375 846	-243 874
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bilplatser	-488 786	0
	Underhåll övrigt: garageportar	-196 011	-248 554
		-684 797	-248 554
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-272 988	-337 913
	Övriga arvoden	-91 390	-52 292
	Övriga personalkostnader	-740	-1 009
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-71 122	-106 773
		-444 240	-505 987
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 210 401	-1 126 518
	Markanläggningar	-96 465	-96 465
	Inventarier	0	-8 871
		-1 306 866	-1 231 854

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 682 458	56 337 933
Årets investering byggnader	1 677 640	1 344 525
Ingående anskaffningsvärde mark	690 000	690 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 893 940	2 893 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 944 038	61 266 398

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 177 247	-17 050 729
Årets avskrivningar byggnader	-1 210 401	-1 126 518
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 450 360	-1 353 895
Årets avskrivningar markanläggningar	-96 465	-96 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 934 473	-19 627 607

Utgående redovisat värde

42 009 565 41 638 791

Redovisade värden byggnader	39 972 450	39 505 211
Redovisade värden mark	690 000	690 000
Redovisade värden markanläggningar	1 347 115	1 443 580

Fastighetsbeteckning: Korskyrkan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	81 231 000	30 843 000	112 074 000	96 025 000
		81 231 000	30 843 000	112 074 000	96 025 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	44 356	44 356
Årets försäljning, utrangering	-1	0
Utgående anskaffningsvärden	44 355	44 356
Ingående avskrivningar	-44 355	-35 484
Årets avskrivningar	0	-8 871
Utgående avskrivningar	-44 355	-44 355
Utgående redovisat värde	0	1

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	1 882	0
	1 882	0

TM

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring	25 705	24 972
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 138	86 722
Förutbetalad bevakning	0	42 941
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 620	72 176
	256 463	226 811

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	8 520	8 520
Sparbanken Skåne transaktionskonto	765 695	1 575 331
	774 215	1 583 851

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 166 200	7 337 023	4 578 853	-52 265
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-52 265	52 265
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		373 000	-373 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-684 797	684 797	
Årets Resultat				-798 952
Belopp vid årets utgång	1 166 200	7 025 226	4 838 385	-798 952

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	0,82%	2022-12-30	6 833 000	6 938 000
Danske Bank	0,80%	2020-12-30	6 798 244	6 938 244
Danske Bank	1,05%	2021-03-01	1 411 600	1 411 600
SBAB	0,80%	2022-10-11	5 350 980	5 525 980
SEB Bolånebetalningar	0,83%	2022-07-28	4 266 270	4 366 270
SEB Bolånebetalningar	0,91%	2021-07-28	4 266 270	4 391 270
			28 926 364	29 571 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 808 120
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	27 171 364
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 872 300	37 872 300
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	37 872 300	37 872 300

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	805 510	771 549
Avsättning	102 397	102 400
Uttag	-65 976	-68 440
	841 931	805 510

TM

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	0	22 239
	0	22 239

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	52 172	28 124
Arbetsgivaravgifter	18 435	0
Övriga kortfristiga skulder	5 935	0
	76 542	28 124

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	26 673
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 442	176 713
Upplupna räntekostnader	1 911	16 358
Upplupen revision	13 200	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	644 075	551 101
	700 628	783 745

87 2020

 Robert Olsson

Matthias Lindgren

Mikael Skogh

Magnus Larsson

Sara Leidhagen

Tord Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12

Mimmi Hiller

Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Mimmi Hiller

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fästan i Södra Sandby, org.nr. 745000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

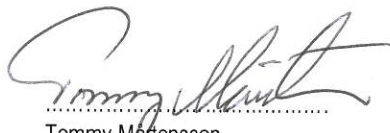
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Södra Sandby den 12/5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mimmi Hiller
Av föreningen vald revisor