



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Psilander i Karlskrona

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 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 medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1936 på fastigheten Psilander 51 i Karlskrona kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Drottninggatan 42 A-B

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 juli 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 6 st. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jesper Magnusson, ordförande
Thorsten Wiktorsson, vice ordförande
Johanna Öhlund, sekreterare
Magnus Öhlund
Kenni Andersson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr. o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jesper Magnusson, ordförande
Thorsten Wiktorsson, vice ordförande
Johanna Öhlund, sekreterare
Magnus Öhlund
Jenni Aronsson
Kenni Andersson, utsedd av HSB Sydost *K*



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av Jesper Magnusson, Thorsten Wiktorsson, Magnus Öhlund och Jennie Aronsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Rikard Jönsson med Birgitta Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Thorsten Wiktorsson.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Jesper Magnusson med Thorsten Wiktorsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsservice. Jesper Magnusson, Thorsten Wiktorsson, Magnus Öhlund och Johanna Öhlund har skött vicevärdskapet enligt löpande schema.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 285 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	15	
2 rum	8	
3 rum	4	
Lägenheter bostadsrätt	27	1 213

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen. //



Ventilationssystem

Föreningens ventilationssystem utgörs av självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1981	Ny fasad, stålplåt, samt byte av räcken på balkonger
1996	Nya ytterbågar, fönster
1998	Installation fjärrvärme
1999	Ombyggnad stammar
2002	Tvättning av fasad
2002	Omdragning av el-ledningar i lägenheterna
2004	Installation av bredband
2004	OVK- Fel upptäcktes 2006 och åtgärdades samma år
2005	Takarbeten – bl. a igensättning av takfönster
2005	Omdragning av el på vind
2006	Total stamrensning
2008	Nybyggnad av miljöhus/cykelrum
2008	Renovering tvättstuga med byte av maskinpark
2008	Byte av elinstallationer i tvätt – och torkrum samt källargång
2009	Energideklaration
2010	Byte av lägenhets och källardörrar
2011	Relining stammar ut till gatan
2012	Uppgradering av brandsäkerheten med installation av brandvarnare, brandsläckare samt brandfilter i gemensamma utrymmen
2014	OVK- besiktning
2014	Renovering av tak
2014	Tvättning av fasad
2015	Byte av samtliga brandvarnare i gemensamma utrymmen.
2016	Föreningen har installerat två nya radiatorer i källaren för att minska kyliga lägenheter.
2019	Renovering/uppfräschning av källarutrymmen.
2019	Iordningsställande av nytt styrelserum
2019	OVK-besiktning.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har gjort en nedsäkring från 50A till 35A på huvudsäkringar på inrådan och utförande av affärsverken.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/psilander //



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	183,0	221,0	200,0	183,0	216,0
Förbrukning/kvm i kWh	150,0	182,2	164,8	151,0	185,0
Värmekostnad kr/kvm	131,9	142,9	142,4	137,1	143,1
Bostadsytan är 1 213 kvm					
Vatten beräknad i kbm	1 588	1 506	1 506	1 506	1 563
Kubikmeter per bostadsrätt	58,8	55,7	55,7	55,7	57,9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året
OVK-besiktning har utförts.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 30 augusti 2019 av Jesper Magnusson och Johanna Öhlund.

Studie och fritidsverksamhet

Styrelsen försöker så ofta de kan delta i det kursutbud som HSB Sydost erbjuder.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrade 2019. Styrelsen har beslutat med oförändrade avgifter även för 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 800 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 27 bostadsrätter har under året 5 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43 (44). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *l*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	989	986	977	986	966
Resultat efter finansiella poster	-19	201	102	-119	-760
Balansomslutning (tkr)	3 930	3 824	3 988	3 936	4 137
Eget kapital (tkr)	1 193	1 212	1 011	908	1 027
Soliditet (%)	30,4	31,7	25,3	24,8	24,8
Taxeringsvärde (tkr)	12 048	12 242	12 242	12 242	10 230
-varav byggnad (tkr)	7 200	8 000	8 000	8 000	7 200
Likviditet (%)	34	27	171	150	170
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	800	800	800	800	788
Total låneskuld (tkr)	2 265	2 365	2 611	2 693	2 775
Låneskuld (kr/kvm*)	1 867	1 950	2 152	2 220	2 288
Underhållsfond (tkr)	748	795	691	680	830
Avskrivning (kr/kvm*)	89	89	89	89	95
Räntekostnader (kr/kvm*)	26	30	31	40	59
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Likviditeten 2018 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader numera räknas som kortfristiga.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 114 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 33 000 kr. *M*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Psllander i Karlskrona
Org nr 735000-2056

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 000	802 300	794 781	-628 385	201 211
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	201 211	-201 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			104 000	- 104 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 150 825	150 825	
Årets resultat					-18 950
Belopp vid årets utgång	42 000	802 300	747 956	-380 348	-18 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	-427 173,33
Årets resultat	-18 949,81
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-104 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	150 825,00
Summa till stämmans förfogande	-399 298,14

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-399 298,14 <i>ll</i>
-------------------------	-----------------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	988 966	985 892
Summa rörelseintäkter		988 966	985 892

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-543 334	-460 607
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 580	-81 434
Underhåll enligt plan	Not 5	-150 825	-10 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 294	-89 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 870	-107 870
Summa rörelsekostnader		-975 903	-749 520

Rörelseresultat

13 063 236 372

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 013	-35 162
Summa finansiella poster		-32 013	-35 161

Årets resultat

-18 950 201 211

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-18 950	201 211
Reservering till fond för yttre underhåll	-104 000	-114 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	150 825	10 000
Överföring till balanserat resultat	27 875	97 211

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

3 002 632

3 110 502

Summa materiella anläggningstillgångar

3 002 632

3 110 502

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

3 003 132

3 111 002

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0

1 138

Avräkningskonto HSB

910 600

694 903

Övriga kortfristiga fordringar

1 658

97

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

14 559

16 979

Summa kortfristiga fordringar

926 817

713 117

Summa omsättningstillgångar

926 817

713 117

Summa tillgångar

3 929 949

3 824 119

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser		42 000	42 000
Upplåtelseavgifter		802 300	802 300
Fond för yttre underhåll		747 956	794 781
Summa bundet eget kapital		<u>1 592 256</u>	<u>1 639 081</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-380 348	-628 385
Årets resultat		-18 950	201 211
Summa fritt eget kapital		<u>-399 298</u>	<u>-427 173</u>

Summa eget kapital

Not 11	<u>1 192 958</u>	<u>1 211 908</u>
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 265 000	2 365 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	78 805	78 805
Leverantörsskulder		83 657	42 083
Aktuell skatteskuld	Not 14	350	4 866
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	28 075	2 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	281 104	119 257
Summa kortfristiga skulder		<u>2 736 991</u>	<u>2 612 211</u>

Summa skulder

<u>2 736 991</u>	<u>2 612 211</u>
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>3 929 949</u>	<u>3 824 119</u>
------------------	------------------

**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 2,25% 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott. *AL*

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	970 272	970 272
	Hysesintäkt övrigt	12 000	12 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 694	3 620
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 430	-6 653
	El	-27 085	-20 535
	Uppvärmning	-159 967	-173 358
	Vatten	-113 685	-78 845
	Renhållning	-27 981	-24 376
	TV, bredband, iptelefoni	-13 752	-13 745
	Obligatoriska besiktningar	-32 508	-2 700
	Serviceavtal	-2 594	-2 592
	Fastighetsskötsel och lokavård	-77 319	-77 827
	Försäkringar	-10 871	-8 101
	Fastighetsskatt	-36 144	-36 099
	Övriga driftskostnader	-9 998	-15 776
		-543 334	-460 607
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 412	-9 138
	Förvaltningskostnader	-56 323	-53 208
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 348	-3 185
	Föreningsverksamhet	-643	-585
	Kontorsutrustning och -material	0	-638
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-500
	Medlemsavgifter HSB	-13 531	-13 531
	Stämma och styrelse	-322	-650
		-85 580	-81 434
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-150 825	0
	Underhåll övrigt	0	-10 000
		-150 825	-10 000
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-46 500	-43 400
	Vicevärdsarvode	-24 526	-22 470
	Övriga personalkostnader	1 000	-1 000
	Revisionsarvode	2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-20 268	-17 538
	Utbildning	0	-3 200
		-88 294	-89 608
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-107 870	-107 870
		-107 870	-107 870

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

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 797 321	4 797 321
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 022 321	5 022 321

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 911 819	-1 803 949
Årets avskrivningar byggnader	-107 870	-107 870
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 019 689	-1 911 819

Utgående bokfört värde	3 002 632	3 110 502
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	2 777 632	2 885 502
Bokförda värden mark	225 000	225 000

Fastighetsbeteckning: Psilander 51

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1 936	7 200 000	4 848 000	12 048 000	12 242 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 120	10 871
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 439	3 437
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 671
	<u>14 559</u>	<u>16 979</u>

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 000	802 300	794 781	-628 385	201 211
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	201 211	-201 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			104 000	-104 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-150 825	150 825	
Årets Resultat					-18 950
Belopp vid årets utgång	42 000	802 300	747 956	-380 348	-18 950

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,45%	2020-01-03	2 265 000	100 000
				2 265 000	100 000

* 2 265 000 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Planerad amortering för den totala skulden är 100 000 kronor.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 765 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 990 000	2 990 000
Summa ställda säkerheter	2 990 000	2 990 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	78 805	84 978
Uttag	0	-6 173
	78 805	78 805

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	350	4 866
	350	4 866

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	14 562	1 224
Arbetsgivaravgifter	13 513	976
	28 075	2 200



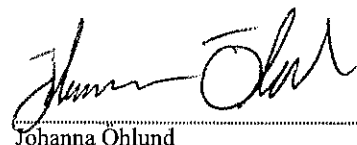
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	3 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 672	29 411
Upplupna räntekostnader	7 937	6 859
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	76 244	70 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 839	0
	281 104	119 257

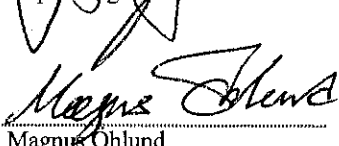
Karlskrona ^{15/4} 2020

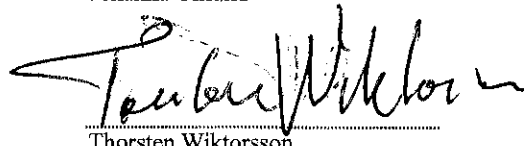

Jenni Aronsson


Jesper Magnusson

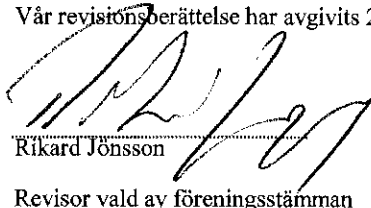

Johanna Ohlund

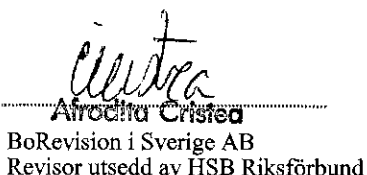

Kenni Andersson


Magnus Ohlund


Thorsten Wiktorsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-10


Rikard Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman


Anordita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Psilander i Karlskrona, org.nr. 735000-2056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Psilander i Karlskrona 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.

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 Psilander i Karlskrona 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

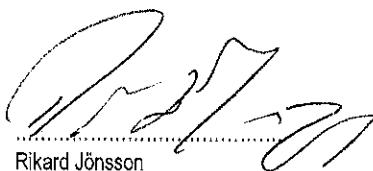
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Karlskrona den 15/06 2020



Afrodită Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rikard Jönsson
Av föreningen vald revisor