



Bostadsrättsföreningen Sandbacken i Malmö

Årsredovisning för verksamhetsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Karlsson	Ordförande	
Daniel Berndt	Sekreterare	
Jan Östring	Sekreterare	Avgick 190609
Mikael Karlsson	Ledamot	HSB
Håkan Ivarsson	Ledamot	Avgick 190225
Malin Lendahl	Suppleant	
Stefan Mårtensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Karlsson, Malin Lendahl och Jan Östring (fyllnadsval).

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Magnus Haak
Bengt Pettersson
Ingela Bernquist
Tomas Striner
Kim Seefried

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern
Suppleant Intern

Cederblad & Co Revisionsbyrå AB

Valberedning

Lars-Johan Hallgren
Mia Regander
Leif Ståhl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sandbacken 1	1946	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

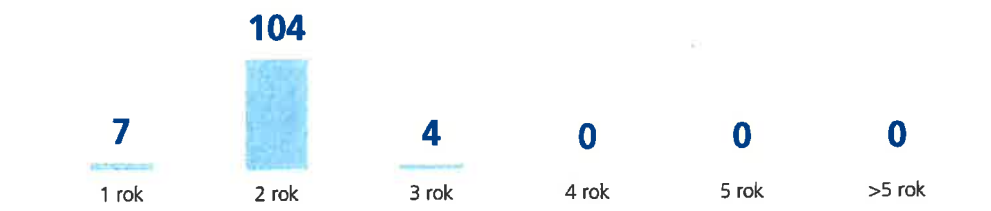
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 231 m², varav 6 039 m² utgör lägenhetsyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadarbeten	2016	Fasadarbeten avslutade
Renovering av imkanaler, Kök	2015	
Fasadarbeten	2014	Ytterligare ca 1/3 där 17 huset blev helt klart
Tvättstugor	2010	Byte av maskiner och bokningssystem
Fasadarbeten	2010	ca 1/3 av fastigheten (28-huset) samt en fasad (17-huset)
Lan Datanät	2001	
Elstambyte	1999	
Kv-, Vv- och Vvc-ledningar	1995	
Byte av radiatorer	1995	
Omläggning av tak	1989	Endast 28-huset
Fönsterbyte	1989	Justering och smörjning 2009
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	
Relining av stammar för avloppsvatten	2020	Planerat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Grupptal Tv	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Extern revision	Cederblad & Co

Övrig information

Styrelsen vill tacka medlemmar och anställda för det gångna verksamhetsåret och kan med glädje konstatera att de flesta tar ett ansvar för att skapa en boendemiljö som vi alla kan trivas med.

Föreningens ekonomi

Föreningen är välskött och har en god ekonomi som är långsiktig stabil. Föreningen äger sin mark och det finns en välbalanserad fond för yttre underhåll. Skuldsättningen är förhållandevis låg och avgifterna likaså.

För att finansiera en relining kommer föreningen att ta upp ett nytt lån. En avgiftshöjning på 3 % kommer också att behöva effektueras. Reliningen kommer kunna tas i anspråk från föreningens fond för yttre underhåll, vilket innebär att underhållsätgårderna inte kommer att belasta föreningens balanserade resultat.

Arbete med en ny långtidsbudget kommer att påbörjas under året.

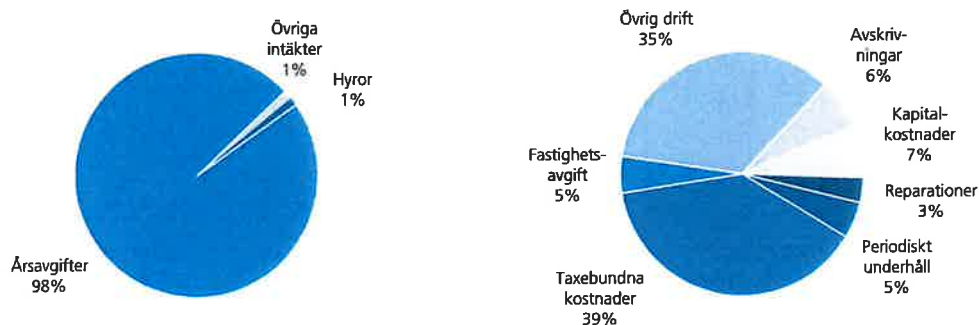
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-03-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	5 651 087	5 375 566
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 584 658	3 581 549
Finansiella intäkter	55	-48
Minskning kortfristiga fordringar	9 424	603
	3 594 136	3 582 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 979 639	2 881 714
Finansiella kostnader	233 393	237 507
Minskning av långfristiga skulder	94 800	94 800
Minskning av kortfristiga skulder	36 515	92 563
	3 344 347	3 306 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 900 876	5 651 086
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	249 789	275 520

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cykelrensning har genomförts och nya cykelställ har ställts ut. Då vi i styrelsen beslutat om att lägga ut drift och övervakning av värmesystemet har vi beslutat att sänka vicevårdsarvodet med 20 000 kr för att täcka denna nya kostnad.

Singelytan på parkeringen tyvärr ej utförd p.g.a förändrad situation i styrelsen och då vi prioriterat andra uppgifter som var mer överhängande.

Yttre besiktning genomfördes 2019-07-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelser under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	564	564	556
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 044	1 063	1 078	1 092
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	134	132	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	38	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	38	40	42
Soliditet (%)	26	25	23	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	231	393	-1 962
Nettoomsättning (tkr)	3 581	3 579	3 582	3 533

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 039 m² bostäder och 192 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	158 096	0	0	158 096
Fond för yttre underhåll	5 602 657	533 000	-82 000	5 151 657
S:a bundet eget kapital	5 760 753	533 000	-82 000	5 309 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 191 300	-533 000	312 589	-2 970 889
Årets resultat	139 989	139 989	-230 589	230 589
S:a ansamlad förlust	-3 051 311	-393 011	82 000	-2 740 300
S:a eget kapital	2 709 442	139 989	0	2 569 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:


årets resultat	139 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 658 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 000
summa balanserat resultat	-3 051 311

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

164 866
-2 886 445

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 580 931	3 579 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 726	2 499
Summa rörelseintäkter		3 584 658	3 581 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 906 323	-1 748 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 162	-413 377
Personalkostnader	Not 6	-713 155	-719 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 691	-231 691
Summa rörelsekostnader		-3 211 330	-3 113 405
RÖRELSERESULTAT		373 327	468 144
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 393	-237 507
Summa finansiella poster		-233 338	-237 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 989	230 589
ÅRETS RESULTAT		139 989	230 589 

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-08-31	2018-08-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 398 240	4 629 931
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 398 240	4 629 931	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar	700	700	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 398 940	4 630 631	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	681	561	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 936 638	1 698 456
Summa kortfristiga fordringar	1 937 319	1 699 017	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	3 983 202	3 981 138	
Summa kassa och bank	3 983 202	3 981 138	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 920 521	5 680 156	
SUMMA TILLGÅNGAR	10 319 461	10 310 787	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 096	158 096
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 602 657	5 151 657
Summa bundet eget kapital		5 760 753	5 309 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 191 300	-2 970 889
Årets resultat		139 989	230 589
Summa fritt eget kapital		-3 051 311	-2 740 300
SUMMA EGET KAPITAL		2 709 442	2 569 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 129 374	6 503 975
Summa långfristiga skulder		5 129 374	6 503 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 374 601	94 800
Leverantörsskulder		36 691	43 844
Skatteskulder		10 709	11 651
Övriga skulder		696 994	721 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	361 650	365 448
Summa kortfristiga skulder		2 480 645	1 237 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 319 461	10 310 787

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	3 500 734	3 500 734
Årsavgifter - lokaler	84 657	84 657
Avsättning inre fond	-83 275	-83 275
Hyror lokaler	0	68
Hyror parkering	38 668	36 506
Hyror förråd	1 200	1 116
Kabel-TV intäkter	38 640	38 640
Gemensamhetslokal	300	600
Öresutjämning	7	4
	3 580 931	3 579 050

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-2019	2017-2018
Övriga erhållna bidrag	0	1 883
Återbäring försäkringsbolag	2 192	0
Övriga intäkter	1 534	616
	3 726	2 499

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 125
	Myndighetstillsyn	0	12 233
	Gemensamma utrymmen	2 962	0
	Gård	4 006	6 136
	Serviceavtal	20 350	1 500
	Förbrukningsmateriel	21 006	14 442
	Fordon	397	141
		48 721	36 577
	Reparationer		
	Tvättstuga	64 232	24 402
	Entré/trapphus	6 219	4 072
	Lås	6 335	15 820
	VVS	30 180	4 465
	Elinstallationer	2 297	4 715
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
		109 263	57 224
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	29 375
	Entré/trapphus	0	52 625
	Värmeanläggning	164 866	0
		164 866	82 000
	Taxebundna kostnader		
	El	171 822	151 993
	Värme	790 929	833 564
	Vatten	254 289	234 290
	Sophämtning/renhållning	122 462	123 665
	Grovsopor	0	882
		1 339 502	1 344 394
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 417	34 385
	Kabel-TV	38 548	38 387
		73 965	72 772
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 006	155 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 906 323	1 748 507

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	240	0
	Tele- och datakommunikation	24 713	18 030
	Juridiska åtgärder	40 589	38 563
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	37 475	37 438
	Föreningskostnader	23 222	53 153
	Styrelseomkostnader	0	700
	Fritids- och trivselkostnader	2 995	2 940
	Förvaltningsarvode	130 092	125 892
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 313
	Administration	8 341	16 369
	Korttidsinventarier	14 122	3 075
	Konsultarvode	21 315	55 393
	Föreningsavgifter	55 783	55 658
		360 162	413 377

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 751	104 500
	Löner	363 095	359 693
	Kostnadsersättningar	269	96
	Sociala kostnader	153 254	159 827
	Uttagskatt	100 786	95 156
	Övriga personalkostnader	0	558
		713 155	719 829

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Förbättringar	231 691	231 691
		231 691	231 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 337 198	14 337 198
	Utgående anskaffningsvärde	14 337 198	14 337 198
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 707 267	-9 475 576
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 691	-231 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 938 958	-9 707 267
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 398 240	4 629 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	151 900	151 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 834 000	33 682 000
	Taxeringsvärde mark	30 068 000	16 452 000
		72 902 000	50 134 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	49 400 000
	Lokaler	902 000	734 000
		72 902 000	50 134 000

Not 9	MASKINER	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	554 110	554 110
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	554 110	554 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-554 110	-554 110
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-554 110	-554 110
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-08-31	2018-08-31
	Insats	200	200
	Insats HSB	500	500
		700	700

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-08-31	2018-08-31
	Skattekonto	18 964	28 174
	Klientmedel hos SBC	1 917 674	1 669 948
	Fordringar	0	334
		1 936 638	1 698 456

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-08-31	2018-08-31
	Vid årets början	5 151 657	4 618 657
	Reservering enligt stadgar	533 000	533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 000	0
	Vid årets slut	5 602 657	5 151 657

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-08-31	Belopp 2019-08-31	Belopp 2018-08-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	4,140 %	5 157 374	5 185 374	2020-09-30
	Nordea	1,400 %	1 346 601	1 413 401	2020-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		6 503 975	6 598 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 374 601	-94 800	
			5 129 374	6 503 975	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 029 975 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	8 851 000	9 624 000
Not 15	EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastigo	5 854	7 437
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Sociala avgifter	5 465	5 691
	Ränta	37 628	37 923
	Avgifter och hyror	301 165	303 719
	Upplupen semesterlöneskuld	17 392	18 115
		361 650	365 448

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att införa en störningsjour genom anslutning till HSB's avtal. Kostnad per lägenhet ca 16kr/mån. Styrelsen har även påbörjat en process med att upphandla entreprenör för relining av avloppsstammar i hela fastigheten.

Styrelsen har tecknat avtal med Secon om drift och service av fjärrvärmeanläggningen. 

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25 / 1 2020

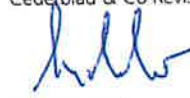

Lars Karlsson
Ordförande


Daniel Berndt
Sekreterare


Mikael Karlsson
Ledamot


Malin Lendal
Suppleant för avgångne ordinarie ledamoten Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 1 2020
Cederblad & Co Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR


Ingela Bernquist
Föreningsrevisor


Bengt Pettersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö
Org.nr. 746000-5866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö för år 2018/2019.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö för år 2018/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 29 januari 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Ingela Bernquist

Föreningsrevisor



Bengt Pettersson

Föreningsrevisor