



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Fästan, org.nr. 745000-3905



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 1 juni 2021, varvid 28 röstberättigade medlemmar var representerade varav 9 via fullmakt.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Robert Olsson	ordförande, vald till årsstämman 2022
Thord Karlsson	vice ordförande, vald till årsstämman 2022
Mikael Skogh	sekreterare, vald till årsstämman 2023
Magnus Larsson	vice sekreterare, vald till årsstämman 2023
Sara Leidhagen	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Matthias Lindgren	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Pia Sjölander Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Caroline Warneskog och Patrik Steen med Caroline Warneskog som sammankallande. 



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska Energi	elavtal
Skånska Energi	elnät
Kraftringen 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
Securitas	bevakning
Aptus	tagssystem
Anticimex	skadedjursbekämpning
Medigo	hjärtstartare
Electrolux	service av maskinpark i tvättstugorna
Länsförsäkringar	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 21 oktober 2021 av Thord Karlsson som representant för 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 utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Ny utomhusbelysning på området
- Lagning och målning av plåtfasad på panncentralen och föreningshuset

Framtida underhåll

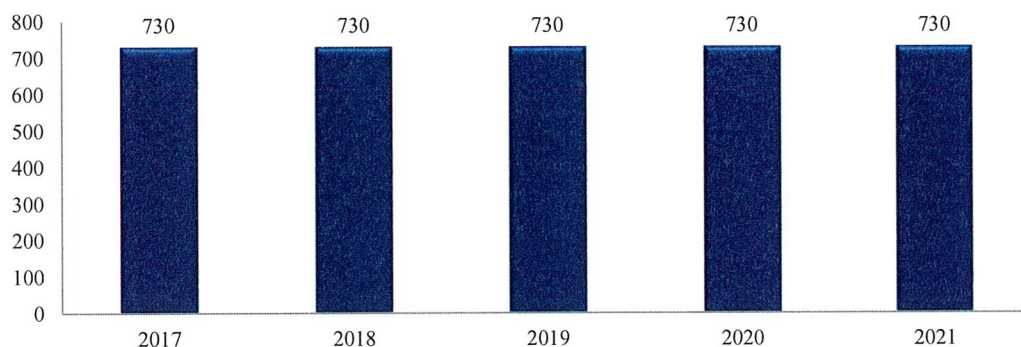
- 2023: Ombyggnad/optimering av värmeanläggning i panncentralen
- 2023: Eventuellt driftövertagande av elnätet

Ekonomi

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

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% från och med den 1 januari 2022. Garagehyrorna höjdes med 3% från och med samma datum.

OK

**Översikt över årsavgiftens utveckling 2017-2021, kr/kvm och år**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 719 910 kr. Under året har föreningen amorterat 621 454 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

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

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 321	8 307	8 076	8 007
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	-350	-799	-52
Eget kapital, tkr	11 526	11 881	12 231	13 030
Taxeringsvärde, tkr	112 074	112 074	112 074	96 025
-varav byggnad, tkr	81 231	81 231	81 231	70 038
Soliditet, %	28%	28%	28%	29%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	730	730	730	730
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 613	2 671	2 726	2 787
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	20	23	25	35
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	25%	25%	26%	31%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	36	39	35	40
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	14	65	23
Avskrivning/m ² byggnadsyta	111	126	123	116

PH

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 166 200	0	7 290 195	3 774 464	-349 527	11 881 332
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-349 527	349 527	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			387 000	-387 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-354 973	-354 973
Belopp vid årets utgång	1 166 200	0	7 677 195	3 037 937	-354 973	11 526 359

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 424 937
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-387 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	-354 973
Summa till stämmans förfogande	2 682 964

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 682 964
-------------------------	-----------

AK



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 320 957	8 307 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 745	11 076
Summa rörelseintäkter		8 340 702	8 318 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 225 058	-5 945 244
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-152 031
Övriga externa kostnader	Not 6	-496 315	-512 704
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-577 466	-474 013
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 180 690	-1 338 896
Summa rörelsekostnader		-8 479 529	-8 422 888
Rörelseresultat		-138 827	-104 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		249	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 395	-245 138
Summa finansiella poster		-216 146	-245 138
Årets resultat		-354 973	-349 527

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-314 200	-349 527
Reservering till fond för yttre underhåll	-387 000	-417 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	152 031
Överföring till balanserat resultat	-701 200	-614 496

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	40 130 476	41 311 166
Pågående nyanläggningar	Not 10	11 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 142 351	41 311 166

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**40 142 851** **41 311 666****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 228
Kundfordringar		24 688	19 328
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	47 212	24 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	41 480	287 845
Summa kortfristiga fordringar		113 380	337 118

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 411 281	618 492
Summa kassa och bank		1 411 281	618 492

Summa omsättningstillgångar**1 524 661** **955 610****Summa tillgångar****41 667 512** **42 267 276**

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

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

Medlemsinsatser	1 166 200	1 166 200
Fond för yttre underhåll	7 677 195	7 290 195
Summa bundet eget kapital	8 843 395	8 456 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 037 937	3 774 464
Årets resultat	-354 973	-349 527
Summa fritt eget kapital	2 682 964	3 424 937

Summa eget kapital**11 526 359****11 881 332****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 373 508	22 268 494
Summa långfristiga skulder		5 373 508	22 268 494

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		22 346 402	6 072 870
Medlemmarnas inre fond	Not 16	844 065	850 806
Leverantörsskulder		436 750	317 786
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 910	6 230
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	-3 324	-22 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 132 842	891 911
Summa kortfristiga skulder		24 767 644	8 117 450

Summa skulder**30 141 152****30 385 944****Summa eget kapital och skulder****41 667 512****42 267 276**

94



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-138 827	-104 389
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 180 690	1 338 896
	<u>1 041 863</u>	<u>1 234 507</u>
Erhållen ränta	249	0
Erlagd ränta	-217 162	-246 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>824 951</u>	<u>987 860</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	223 739	16 372
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	383 429	-503 899
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 432 119</u>	<u>500 333</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 875	-640 496
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-11 875</u>	<u>-640 496</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-627 454	-585 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-627 454</u>	<u>-585 000</u>
Årets kassaflöde	792 790	-725 163
<i>Likvida medel vid årets början</i>	618 492	1 343 655
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 411 281</u>	<u>618 492</u>
	792 790	-725 163

M

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20 -120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 005 433 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *M*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 748 974	7 751 174
	Hysesintäkt garage och bilplatser	315 881	305 253
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	321 984	321 951
	Avsatt till inre fond	-102 397	-102 397
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 441	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 074	31 442
		8 320 957	8 307 423
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	19 745	11 076
		19 745	11 076
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-692 706	-1 124 151
	El	-723 097	-625 098
	Uppvärmning	-1 008 136	-495 926
	Vatten	-306 898	-312 743
	Renhållning	-268 713	-240 135
	Bevakningskostnader	-363 563	-285 853
	TV, bredband, iptelefoni	-298 296	-404 987
	Obligatoriska besiktningar	-28 911	-14 377
	Förvaltningskostnader	-2 132 688	-2 053 302
	Försäkringar	-108 176	-106 030
	Fastighets-skatt	-258 344	-253 664
	Övriga driftskostnader	-35 531	-28 979
		-6 225 058	-5 945 244
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-63 750
	Underhåll övrigt	0	-88 281
		0	-152 031
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 250	-13 500
	Övriga förvaltningskostnader	-112 700	-127 096
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 997	-41 805
	Kontorsutrustning och -material	-13 729	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 321	-6 148
	Konsulter	0	-89 731
	Förbrukningsinventarier	-43 721	0
	Medlemsavgifter HSB	-47 800	-47 800
	Arrende, hyra, leasing	-217 797	-186 624
		-496 315	-512 704
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-347 538	-274 572
	Övriga arvoden	-102 780	-99 998
	Revisionsarvode	-12 000	-8 000
	Sociala avgifter	-115 148	-91 443
		-577 466	-474 013
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 084 225	-1 242 431
	Markanläggningar	-96 465	-96 465
		-1 180 690	-1 338 896

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 000 594	59 360 098
Årets investering byggnader	0	640 496
Ingående anskaffningsvärde mark	690 000	690 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 893 940	2 893 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 584 534	63 584 534

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 726 544	-19 387 648
Årets avskrivningar byggnader	-1 084 225	-1 242 431
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 546 825	-1 546 825
Årets avskrivningar markanläggningar	-96 465	-96 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 454 059	-22 273 369

Utgående redovisat värde

	40 130 476	41 311 166
--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	38 189 825	39 370 515
Redovisade värden mark	690 000	690 000
Redovisade värden markanläggningar	1 250 650	1 250 650

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1971	80 000 000	29 000 000	109 000 000	109 000 000
Lokaler		1 231 000	1 843 000	3 074 000	3 074 000
		81 231 000	30 843 000	112 074 000	112 074 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	37 872 300	37 872 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 872 300	37 872 300

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	11 875	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 875	0

Pågående nyanläggningar avser byte av fönster. Det beräknas vara klart under 2022 till en total utgift av 400 000 kr.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	47 212	24 717
	47 212	24 717




Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			27 152	26 721
Förutbetald kabel-TV och bredband			14 328	84 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	176 664
			41 480	287 845
Not 14 Bank				
Sparbanken Skåne			8 520	8 520
Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 402 761	609 972
			1 411 281	618 492
Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,82%	2022-12-30	6 553 000	140 000
Danske Bank	0,59%	2022-12-30	6 553 244	140 000
Danske Bank	0,60%	2023-02-28	1 411 600	0
SBAB Bank AB	0,80%	2022-10-11	5 070 980	140 000
SBAB Bank AB	0,57%	2023-07-17	4 064 816	102 908
SEB	0,83%	2022-07-28	4 066 270	100 000
			27 719 910	622 908
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 373 608
Nästa års amortering av långfristig skuld				102 908
Lån som ska konverteras inom ett år				22 243 394
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				22 346 302
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 491 632
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 605 370
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 16 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			850 806	841 931
Avsättning			102 397	102 397
Uttag			-109 138	-93 522
			844 065	850 806
Not 17 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			10 910	6 230
			10 910	6 230
Not 18 Övriga kortfristiga skulder				
Arbetsgivaravgifter			0	-26 673
Övriga kortfristiga skulder			-3 324	4 519
			-3 324	-22 154

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupen el, värme, renhållning	350 375	156 377
Upplupna räntekostnader	1 174	1 940
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	697 488	671 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 805	48 901
	1 132 842	891 911

5/4

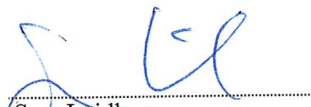
2022

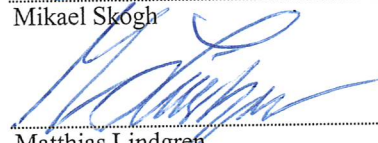

Robert Olsson

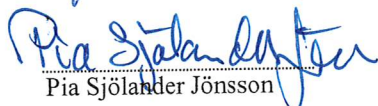

Thord Karlsson


Mikael Skogh


Magnus Larsson

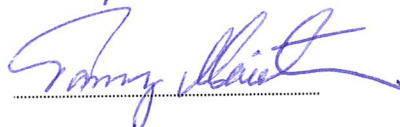

Sara Leidhagen


Matthias Lindgren


Pia Sjölander Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-17


Mimmi Hiller


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2021.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 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 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 professionell 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.

ML

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 2021 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 trygghande 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:

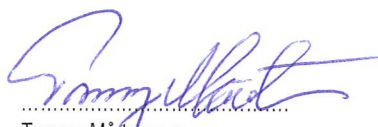
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 17/4 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mimmi Heller
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

