

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö

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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens samtliga hus var färdigställda i februari 2019 på fastigheten Pelarsalen 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gösta Edströms väg 5 A-C. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 augusti 2019.

Extra föreningsstämma hölls den 13 mars 2019. Antal röstberättigade vid stämman var 27 samt 28 från § 11. På stämman togs det första beslutet att anta nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019. Antalet röstberättigade vid stämman var 19. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Styrelsen har **t.o.m. extrastämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Anders Högelius, ordförande
Nina Videla, sekreterare
Håkan Claesson
Aster Boberg
Felix Nilsson

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

Ordinarie ledamöter: Anders Högelius, ordförande
Hanna Lindmark, sekreterare
Nina Videla
Felix Nilsson
Ulla Obitz

Suppleanter: Anna Kröhnke
Janne Aho

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anders Högelius, Nina Videla och Felix Nilsson samt suppleanterna Anna Kröhnke och Janne Aho.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Anders Högelius, Hanna Lindmark, Felix Nilsson och Ulla Obitz, två i förening.

Revisor har varit Anders Persson, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund. HSB Sydost ek förening svarar delvis för arvoden till styrelse.

OK

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby. Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Ulla Obitz och Hanna Lindmark.

Valberedningen har bestått av Simon Karlsson (ordförande) och Ulrika Ehrenstråhle.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Föreningen har en förvaltare från HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens areal är 6 258 kvm.

	Antal	Yta
2 rum	53	
3 rum	30	
4 rum	<u>6</u>	
	89	6 172
Parkeringsplatser	46	

Föreningen har en föreningslokal med övernattningsrum.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg från 2018 som fortfarande gäller. 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.

Föreningen är ansluten till fjärrvärme. Värmekostnader ingår i årsavgifter. Ventilationen är ett centralt frånluftsaggregat med värmeväxling på vind, FTX. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. Vatten och el mäts i varje lägenhet och debiteras medlemmen i efterskott.

Föreningen har källsortering av sopor och matavfall.

Medlemsinformation

Av föreningens 89 bostadsrätter har under året 17 överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 122. 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. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

qu

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	331,4	-
Omräkning till normalår i MWh	363	-
Värmekostnad kr/kvm.	45,8	-
Bostadsytan är 6 172 kvm		
El i MWh	199,7	-
Vatten i kbm	4 390	-
Kubikmeter per bostadsrätt	49,3	-
Nettoomsättning (tkr)	4 973	1 750
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-317	884
Balansomslutning (tkr)	226 662	302 619
Eget kapital (tkr)	142 007	87 614
Soliditet (%)	62,7	29
Taxeringsvärde (tkr)	94 200	8 000
– varav byggnad (tkr)	77 600	0
Likviditet (%)	11	-
Justerad likviditet (%)**	186	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	699	699
Total låneskuld (tkr)	83 851	210 872
Låneskuld (kr/kvm*)	13 586	-
Underhållsfond (tkr)	259	0
Avskrivning (kr/kvm*)	386	0
Räntekostnader (kr/kvm*)	142	0
Räntekänslighet (%)	20,4	0

*=Bostadsrättsyta

**Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2020.

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.

Räntekänslighet = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Verksamhet

På föreningens fastighet har det upprättats tre hus – A, B och C. Husen har färdigställts i etapper där inflyttning tidigare har skett i hus A (april 2018) och hus B (september 2018). Hus C har haft inflytt i februari 2019. Föreningens samtliga byggnader är per 2019-12-31 färdigställda och inflyttade.

Årsavgifterna var oförändrade under 2019. Styrelse har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per den 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 699,4 kr/kvm inklusive värme, men exklusive vatten och el.

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.

Ett glöggmingel har under året hållits.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pelarsalen i Växjö
Org nr 769632-3463

2018 tilldelades HSB Brf Pelarsalen i Växjö 2018 års träbyggnadspris med motiveringen: "Vackert klassiskt enkelt formspråk med högresta gavelspetsar förskjutna i halvplan tilltalar betraktaren och ger bostadshusen en påtaglig karaktär. Projektet har använt förtillverkade planelement, byggt under tält och därmed skapat torr arbetsplats och goda arbetsförhållanden under hela byggnationen. Genom val av trä där det är rätt använt ges en kraftigt reducerad klimatpåverkan för hela byggnationen. Utvändigt har fasaderna limträpanel i tilltalande varma träkulörer. Bebyggelsen visar på väl lösta bostäder på liten yta med fint dagsljusinfall och stora inbjudande balkonger med synlig behaglig träkonstruktion. Pelarsalen visar förtjänstfullt en byggnation som definitivt tillhör den moderna trästaden i Växjö."

Väsentliga händelser under året

Föreningens byggnader är en nyproduktion vars byggnader (3 st.) stod klart i etapper. Den sista etappen, Hus C, färdigställdes i februari 2019. Föreningens byggnader har slutbesiktigats 2019.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budget 2020 visar på ett underskott efter avsättning till underhållsfond. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 571 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 174 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 579 149	14 170 851	0	-20 048	884 119
Årets medlemsinsatser	44 793 851	9 916 149			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	884 119	-884 119
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			259 000	-259 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					-316 777
Belopp vid årets utgång	117 373 000	24 087 000	259 000	605 071	-316 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	864 070,61
Årets resultat	-316 776,91
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-259 000,00
Summa till stämmans förfogande	288 293,70

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	288 293,70
-------------------------	-------------------

OK

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 972 923	1 750 033
Summa rörelseintäkter		4 972 923	1 750 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 600 733	-665 767
Övriga externa kostnader	Not 4	-465 304	-233 147
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 541	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 383 887	0
Summa rörelsekostnader		-4 481 465	-898 914
Rörelseresultat		491 458	851 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 583	33 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-877 548	0
Övriga finansiella poster	Not 7	-270	0
Summa finansiella poster		-808 235	33 000
Årets resultat		-316 777	884 119

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-316 777	884 119
Reservering till fond för yttre underhåll	-259 000	0
Överföring till balanserat resultat	-575 777	884 119

94

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	223 573 113	27 300 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	183 469 000
Summa materiella anläggningstillgångar		223 573 113	210 769 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0

Summa anläggningstillgångar

223 573 613	210 769 000
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 491	53 198
Kundfordringar		3 200	0
Avräkningskonto HSB		1 769 336	1 762 883
Övriga kortfristiga fordringar		117 458	1 834 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	196 942	199 863
Summa kortfristiga fordringar		2 088 426	3 850 405

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	88 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	88 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 088 426	91 850 405
------------------	-------------------

Summa tillgångar

226 662 039	302 619 405
--------------------	--------------------

94

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	117 373 000	72 579 149
Upplåtelseavgifter	24 087 000	14 170 851
Fond för yttre underhåll	259 000	0
Summa bundet eget kapital	141 719 000	86 750 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	605 071	-20 048
Årets resultat	-316 777	884 119
Summa fritt eget kapital	288 294	864 071

Summa eget kapital

Not 13 **142 007 294** **87 614 071**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	55 327 570	210 871 596
Summa långfristiga skulder		55 327 570	210 871 596

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		28 523 731	0
Leverantörsskulder		172 178	75 838
Aktuell skatteskuld	Not 15	116 000	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	3 805 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	515 267	252 260
Summa kortfristiga skulder		29 327 176	4 133 738

Summa skulder

84 654 746 **215 005 334**

Summa eget kapital och skulder

226 662 039 **302 619 405**

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 1,20% 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

Fastigheter med värdeår fr.o.m. 2012 är befriade från fastighetsskatt i 15 år. Fastighetsbeskattning görs dock under produktionstiden, dvs. när byggnaden/byggnaderna är under uppförande.

Beskattning av hyreshusenhet görs med 0,4 % av nedlagda kostnader enligt taxeringsbeslut.

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 ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 118 973	1 442 848
	Hysesintäkt garage och bilplatser	213 664	67 120
	Hysesintäkt övrigt	5 400	0
	Hysesrabatter	0	-1 855
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	151 461	48 589
	Årsavgift konsumtionsavgift el	193 410	71 250
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	224 274	78 754
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 208	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	53 233	43 230
	Övriga fakturerade kostnader	0	100
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	6 301	-3
		4 972 923	1 750 033
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-38 896	-2 188
	El	-308 987	-103 289
	Uppvärmning	-282 709	-116 442
	Vatten	-182 834	-57 574
	Renhållning	-98 251	-38 818
	TV, bredband, iptelefoni	-222 134	-66 723
	Serviceavtal	-66 298	-37 262
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 588	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-291 562	-189 225
	Försäkringar	-93 527	-50 477
	Övriga driftskostnader	-12 947	-3 770
		-1 600 733	-665 767
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 412	-9 138
	Förvaltningskostnader	-306 875	-176 778
	Kostnader överlåtelse och panter	-56 125	-44 822
	Föreningsverksamhet	-8 425	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 517	-2 409
	Förbrukningsinventarier	-26 657	0
	Medlemsavgifter HSB	-33 123	0
	Stämma och styrelse	-18 170	0
		-465 304	-233 147
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-19 000	0
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Sociala avgifter	-7 541	0
		-31 541	0
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 383 887	0
		-2 383 887	0
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader	-270	0
		-270	0

94

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2139	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Årets investering byggnader				198 657 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark				27 300 000	27 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				225 957 000	27 300 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Årets avskrivningar byggnader				-2 383 887	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 383 887	0
Utgående bokfört värde				223 573 113	27 300 000
Bokförda värden byggnader				196 273 113	0
Bokförda värden mark				27 300 000	27 300 000
Fastighetsbeteckning:		PELARSALEN 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018-2019	77 600 000	16 600 000	94 200 000	8 000 000
		77 600 000	16 600 000	94 200 000	8 000 000

Not 9		Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar				183 469 000	104 368 000
Årets Investering				15 188 000	79 101 000
Omklassificering till Byggnader & Mark				-198 657 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				0	183 469 000

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	0
				500	0

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring				27 984	7 957
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning				600	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband				39 139	26 437
Upplupen intäkt el, värme, vatten				128 635	81 563
Upplupna ränteintäkter				583	33 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	50 905
				196 942	199 863

Not 12		Kortfristiga placeringar			
Placering HSB 3 mån				0	88 000 000
Placering HSB 12 mån				1 000 000	0
				1 000 000	88 000 000

Not 13		Eget kapital			
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 579 149	14 170 851	0	-20 048	884 119
Årets medlemsinsatser	44 793 851	9 916 149			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	884 119	-884 119
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			259 000	-259 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-316 777
Belopp vid årets utgång	117 373 000	24 087 000	259 000	605 071	-316 777

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,49%	2024-02-09	27 950 765	286 980
Swedbank Hypotek AB		1,28%	2022-02-11	27 950 765	286 980
Swedbank Hypotek AB		1,08%	2020-02-25	27 949 771 *	27 949 771
				83 851 301	28 523 731

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **55 327 570**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,28%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 443 728
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 79 546 641
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

* Eftersom lånet formellt förfaller till betalning 2020 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för detta lån är 286 972 kr, vilket är 2020 års amortering.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	84 497 000	84 497 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	84 497 000	84 497 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	84 000	0
Slutskatteskuld föregående år	32 000	0
	116 000	0

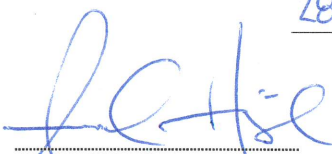
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	3 805 640
	0	3 805 640

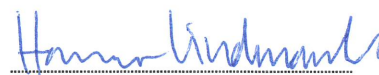
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	24 000	0
Upplupna sociala avgifter	7 541	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 625	60 277
Upplupna räntekostnader	8 967	0
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	396 722	182 845
	515 267	252 260

28/4 2020


Anders Högelius


Felix Nilsson

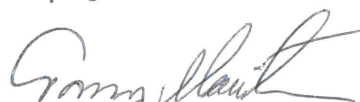

Hanna Lindmark


Nina Videla


Ulla Kristina Obitz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


Anders Persson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pelarsalen i Växjö, org.nr. 769632-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pelarsalen i Växjö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den 30/4 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Persson
Av föreningen vald revisor