

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Fabian i Tomelilla 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Tomelilla.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1963 på fastigheten Fabian 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grönegatan 6 A-C, Rosencrantzgatan 11 A-B och 13 A-B i Tomelilla.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	13	583
2	26	1 464
3	19	1 405
	58	3 452

Lokaler, hyresrätt	7	384
Garage	9	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28, varvid 12 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan-Erik Offesson	ordförande
Gunnar Lindström	vice ordförande
Kerstin Persson	sekreterare
Gunilla Blomberg	styrelseledamot
Eva Persson	styrelseledamot
Gert Petersson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Föreningsstämman har inte valt någon förtroendevald revisor.
Hela granskningen har utförts av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.on	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Sjöbo Teleservice	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	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 utfördes 2021-02-03 av representanter för styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens 60-åriga underhållsplan.

Underhåll

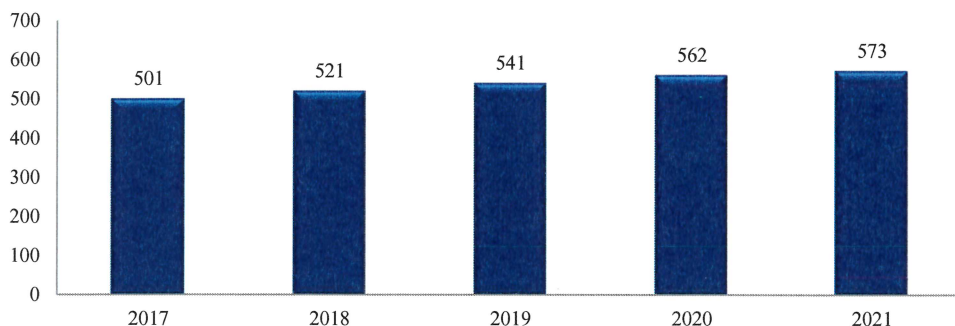
Under året har föreningen genomfört relining av ventilationskanaler.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 573 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4,1 % från och med 2022-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 742 483 kr. Under året har föreningen amorterat 95 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	72
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	73

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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	1 979	1 940	1 855	1 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	66	271	29
Eget kapital, tkr	2 327	2 401	2 325	2 064
Taxeringsvärde, tkr	22 528	22 528	22 528	16 570
-varav byggnad, tkr	17 356	17 356	17 356	12 818
Soliditet, %	32%	53%	48%	53%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	573	562	541	521
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	140	131	130	130
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 084	243	257	272
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	15	5	5	4
Räntekänslighet, %	2%	0%	0%	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	17%	4%	4%	6%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	46	37	33	33
Sparande/m ² byggnadsyta	55	93	101	
Energikostnad/m ² byggnadsyta	153	143	141	

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 500	0	656 798	1 495 764	65 833	2 400 895
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				65 833	-65 833	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			118 000	-118 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-109 533	109 533		0
Årets resultat					-73 739	-73 739
Belopp vid årets utgång	182 500	0	665 265	1 553 129	-73 739	2 327 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 561 597
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-118 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	109 533
Årets resultat	-73 739
Summa till stämmans förfogande	1 479 391

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 479 391
-------------------------	-----------

OK

70 B GL
AG EP

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 979 231	1 939 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 819	0
Summa rörelseintäkter		2 006 050	1 939 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 477 361	-1 396 945
Underhåll enligt plan	Not 5	-109 533	-149 872
Övriga externa kostnader	Not 6	-117 396	-95 592
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 531	-76 638
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-175 527	-142 897
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-68 675	0
Summa rörelsekostnader		-2 032 023	-1 861 944
Rörelseresultat		-25 974	77 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 649	3 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 414	-15 583
Summa finansiella poster		-47 765	-12 134
Årets resultat		-73 739	65 833

OK

709
Gk Ep NCO

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	6 213 481	2 542 928
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		6 213 481	2 642 928

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

6 213 981	2 643 428
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	32 968
Avräkningskonto HSB		63 228	459 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 656	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 046	79 027
Summa kortfristiga fordringar		148 930	571 293

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	800 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	884 592	496 221
Summa kassa och bank		884 592	496 221

Summa omsättningstillgångar

1 033 522	1 867 514
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 247 503	4 510 942
------------------	------------------

OK

709
GLEP HCG

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	182 500	182 500
Fond för yttre underhåll	665 265	656 798
Summa bundet eget kapital	847 765	839 298

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 553 129	1 495 764
Årets resultat	-73 739	65 833
Summa fritt eget kapital	1 479 391	1 561 597

Summa eget kapital

2 327 156 **2 400 895**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 895 000	0
Summa långfristiga skulder		2 895 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		847 483	837 487
Medlemmarnas inre fond	Not 18	693 325	658 557
Leverantörsskulder		139 417	275 864
Aktuell skatteskuld	Not 19	13 674	33 287
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	1 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	331 448	303 794
Summa kortfristiga skulder		2 025 347	2 110 047

Summa skulder

4 920 347 **2 110 047**

Summa eget kapital och skulder

7 247 503 **4 510 942**

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:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 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.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 979 076	1 938 396
	Hysesintäkt lokaler	53 856	50 340
	Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	32 400
	Avsatt till inre fond	-99 899	-99 899
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 798	18 674
		1 979 231	1 939 911
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	26 819	0
		26 819	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-158 240	-163 391
	El	-77 803	-78 704
	Uppvärmning	-368 819	-333 414
	Vatten	-139 055	-136 691
	Renhållning	-40 895	-40 055
	TV, bredband, iptelefoni	-73 780	-73 780
	Förvaltningskostnader	-502 829	-450 241
	Försäkringar	-35 082	-41 241
	Fastighetsskatt	-71 280	-71 280
	Övriga driftskostnader	-9 578	-8 148
		-1 477 361	-1 396 945
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-109 533	-149 872
		-109 533	-149 872
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 125	-11 850
	Övriga förvaltningskostnader	-2 761	-4 436
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 242	-17 437
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 562	-1 595
	Konsulter	-45 551	-41 875
	Förbrukningsinventarier	-3 790	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
	Stämma och styrelse	-18 750	0
	Kundförluster m m	-1 215	0
		-117 396	-95 592
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-62 200	-64 430
	Övriga arvoden	-7 890	0
	Sociala avgifter	-13 441	-12 208
		-83 531	-76 638
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-143 941	-111 311
	Markanläggningar	-31 586	-31 586
		-175 527	-142 897
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Restvärdesavskrivning ventilation	-68 675	0
		-68 675	0

703
GL EP VG

Not 10 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 379 863	6 379 863
Omklassificering från Pågående nyanläggningar (relining ventilation)	100 000	0
Utrangering ventilation	-107 842	0
Årets investering byggnader (relining ventilation)	3 814 755	0
Ingående anskaffningsvärde mark	80 870	80 870
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	947 572	947 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 215 218	7 408 305

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 675 861	-4 564 550
Utrangering ventilation	39 167	0
Årets avskrivningar byggnader	-143 941	-111 311
Ingående avskrivningar markanläggningar	-189 516	-157 930
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 586	-31 586
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 001 737	-4 865 377

Utgående redovisat värde

6 213 481 2 542 928

Redovisade värden byggnader	5 406 141	1 704 002
Redovisade värden mark	80 870	80 870
Redovisade värden markanläggningar	726 470	758 056

Fastighetsbeteckning: Fabian 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	17 000 000	5 000 000	22 000 000	22 000 000
Lokaler	1963	356 000	172 000	528 000	528 000
		17 356 000	5 172 000	22 528 000	22 528 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 279 900	5 279 900
varav i eget förvar	-848 700	-3 148 700
Summa ställda säkerheter	4 431 200	2 131 200

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	100 000	0
Årets investering	0	100 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-100 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	100 000

Pågående nyanläggningar avsåg relining ventilation. Projektet blev färdigt sommaren 2021 och kostade 3 914 755 kr. Nyttjandetiden är beräknad till 50 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	6 656	108
	6 656	108

70 GB
GL EP R G

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	42 156	41 748
Förutbetald kabel-TV och bredband	36 890	36 890
Upplupna ränteintäkter	0	389
	79 046	79 027

Not 15 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0	800 000
	0	800 000

Not 16 Bank		
Sparbanken Skåne	884 592	496 221
	884 592	496 221

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,35%	2022-01-30	787 483	50 004
Sparbanken Skåne	1,37%	2026-02-10	2 955 000	60 000
			3 742 483	110 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 895 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000

Lån som ska konverteras inom ett år 787 483

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **847 483**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 440 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 192 463

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	658 557	633 190
Avsättning	99 899	99 899
Uttag	-65 132	-74 532
	693 325	658 557

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	13 674	33 287
	13 674	33 287

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	789
Arbetsgivaravgifter	0	269
	0	1 058

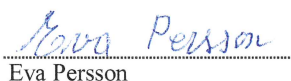
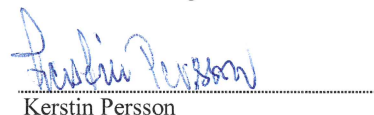
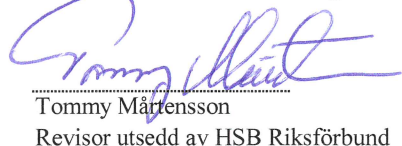
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 683	48 327
Upplupna räntekostnader	6 777	37
Upplupen revision	13 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	184 159	186 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 829	56 039
	331 448	303 794

Tomelilla

11 / 4

2022


Jan-Erik Offesson
Gert Petersson
Gunilla Blomberg
Gunnar Lindström
Eva Persson
Kerstin PerssonMin revisionsberättelse har avgivits 2022- 04-19
Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fabian i Tomelilla, org.nr. 738800-1013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor varför undertecknad revisor har varit ensam på uppdraget.

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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.



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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19/4 2022

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor