

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Svarvaren i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 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 medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1945 på fastigheten Svarvaren 29 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bankgatan 14 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande


R o k	Antal	Yta m ²
1	3	120
2	12	664
3	10	721
	25	1 505
Lokaler, bostadsrätt	2	117
Förrådsutrymmen	3	31
Parkeringsplatser	7	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-16, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulf Jeppsson	ordförande
Jonas Schönström	vice ordförande
Henrik Barth	sekreterare
Oscar Sjöcrona	styrelseledamot
Linda Frank	ledamot utsedd av HSB Skåne
Martina Falkenberg	styrelsesuppleant
Sofie Odby	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Glimberg med Jack Jägerman som revisorssuppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund. 

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall AB	elavtal, elkraft
Kraftringen AB	elavtal, nät
Kraftringen AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA SYD	vatten
Lunds Renhållningsverk	sophantering, trottoarstädning
Com Hem/Tele2	kabel-TV, bredband
Bredbandsbolaget/Telenor & Com Hem/Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Bengt Dahlgren AB	systematiskt brandskydd
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
Carlbergs lås AB	nyckelsystem och kodlås
Rörmokarna Skåne AB	interna VA-system
Plåtläggarna AB	yttertak och plåtarbeten
Moron Fasad AB	fasad och balkonger
Thulins Elektriska AB	elinstallationer
Assemblin AB & Nordomatic	undercentral för värme och styrsystem
Källs Nöbbelöv AB	löpande underhållsarbeten
Assemblin AB	stamledningar & tappvattenledningar
Skånska högtrycksspolarna AB	underhållsspolning avloppsledningar
Skånska högtrycksspolarna AB	slamsugning dag & avloppsbrunnar
Ångamarkens Byggtrepenad AB	alla typer av snickeriarbeten och måleriarbeten
Johan Gunnars, St Tvärgatan 25	utnyttjar sophantering hos Svarvaren och Svarvaren utnyttjar vissa delar av av innergård som formellt tillhör Gunnars Fastighet

För mindre privata problem med nätverk och TV i lägenhet kan firman Digiten i Åkarp rekommenderas. För behov av snickeri/målningsarbeten inom de privata bostadsrätten rekommenderas Ångamarkens Byggtrepenad AB (Patrik Jönsson)

Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
------------------	----------------------------------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår **inte** bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningen uppmanar samtliga medlemmar att kontrollera att bostadsrättstillägget ingår i deras ordinarie hemförsäkring. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2019-12-11 av styrelsen genom visuell inspektion. Vid besiktningen framkom inga brister. Fastigheten är i gott skick och framtida underhåll löper enligt plan.

Underhåll

Mycket av 2019 års verksamhet påverkades av en vattenläcka på våning 4 i 14B. Detta skadade fyra lägenheter i föreningen och åtgärder och återställningsarbeten pågick mellan mars och juli månad. Reparationerna medförde dessutom följdproblem såväl avseende varmvattenförsörjningen som värmesystemet i fastigheten. En ny vertikal tappvattenstam monterades. Ett orosmoment är att 9-10 liknande gamla vertikala tappvattenstammar finns i huset (från stambytet 1999). Finjustering och optimering av det nya värmesystemet (installerat 2016) har fortsatt genomförts under 2019 och nya LED-armaturer har monterats i stora delar av källaren (korridor, tvättstuga, torkrum, mangelrum, basturum, källartolett). En ny torktumlare installerades och vid en förnyad OVK-besiktning fick Svarvaren godkänt. Ytterligare planteringar har gjorts på innergården. sophanteringen har utökats med fler tunnor för kartong och plast och ett nytt digitalt bokningssystem för tvättstuga, torkrum, basturum, innergård infördes i november. Kompletta maillistor för enkel och snabb kommunikation med alla medlemmar och boende har också införts under 2019. Upphandling av entreprenör för det kommande avloppsreliningsprojektet under sommaren 2020 har genomförts.

År 1980 (ca)	Åtgärd Balkonger (väster)
År 1992	Åtgärd Kompletta fönsterbyte
År 1999	Åtgärd Avloppsstammar (nya)
År 1999	Åtgärd Tappvattenstammar och ledningar (nya)
År 1999	Åtgärd Nytt elsystem i fastigheten
År 2006	Åtgärd Nytt yttertak + plåtarbeten. nytt expansionskärl
År 2010	Åtgärd Ny undercentral för värme
År 2012	Åtgärd Trapphus, lägenhets/entrédörrar, yttertrappor
År 2014	Åtgärd Fasad (söder)
År 2014	Åtgärd Balkonger (söder)
År 2014	Åtgärd Tak (diverse underhållsåtgärder)
År 2015	Åtgärd underhållsspolning avloppstammar
År 2016	Åtgärd Nytt styrsystem för värme och varmvatten inklusive nytt expansionskärl. Byte av alla radiatorventiler och styrventiler i fastigheten.
År 2016	Åtgärd Nya brandvarnare i alla gemensamma utrymmen samt till alla bostadsrätter. Optimering av värmesystemet.
År 2017	Radonmätning i fastigheten och bostadsrätter (utan anmärkning). Två nya plank, ny vattenutkastare och ca 20 nya LED armaturer på innergården. Fortsatt optimering av värmesystemet.
År 2018	Nya fastighetsskyltar, ny entrébelysning, Energideklaration, OVK-besiktning, fortsatt optimering av värmesystemet, LED-lampor i alla trapphusarmaturer.
År 2020	Relining av horiontella avloppsledningar (i mark och källare), renovering av källartoilet och basturum, förbättrat inbrottskydd till källarförråd, byte av dörrar i källaren. När denna redogörelse skrivs 31 jan 2020 är renoveringen av basturum och källartoilet just slutförd.
År 2022	Renovering av fasad och balkonger mot väster.
År 2024	Renovering av fasad mot öster och eventuellt byte av fönster mot Bankgatan (bullerdämpande).

Ekonomi

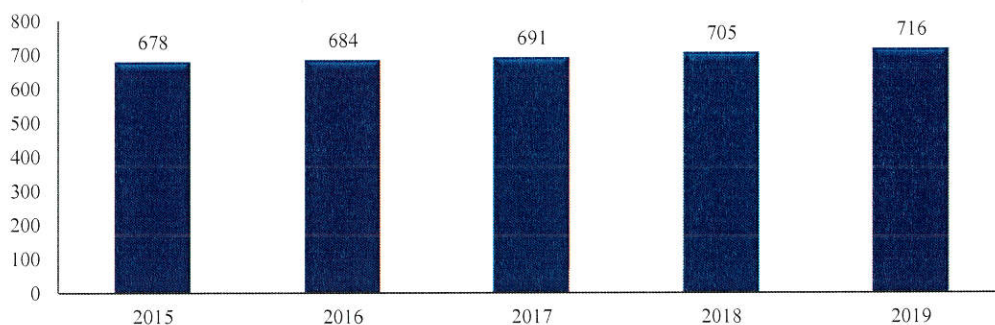
Föreningen höjde månadsavgifterna med 2 % från 2020-01-01. Föreningens ekonomi är därefter i mycket god och långsiktig balans. Avgiftshöjningar mellan 0 och 2 % (utöver inflationstakten) är att förvänta också under de kommande åren (baserat på Föreningens 10-årsbudget). En tumregel säger att en förening med god ekonomi bör ha en kvot mellan långfristiga lån och nettoomsättning som är 5 eller lägre. För BRF Svarvaren är kvoten 3,1 i vår budget för 2020 (inklusive nytt planerat lån under 2020). En annan god tumregel säger att minst 150 kr per m² och år bör avsättas för underhåll av fastigheten. BRF Svarvaren avsätter i budget 2020 162 kr/m² (186 kr/m² om även avsättning till löpande underhåll räknas med). Bara ca 30 % av alla bostadsrättsföreningar i Sverige uppfyller dessa krav. Ett befintligt lån omsätts under 2020. Från och med 1 januari inför BRF Svarvaren en administrativ avgift för andrahandsuthyrningar på ca 400 kr/mån.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen genomförde den 5:e maj 2019 den sedvanliga städdagen i föreningen med mycket gott deltagande. Arbetet avslutades med en gemensam grillfest. Den traditionella husfesten för alla medlemmar avhölls 11 december på restaurang M.E.A.T. i Lund med 23 deltagare. Föreningens långsiktiga underhållsplan har uppdaterats under hösten 2019 och ligger i fas med verkligheten.

PM

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 716 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2020 med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 603 199 kr. Under året har föreningen amorterat 132 996 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	55
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 236	1 231	1 186	1 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	234	89	107
Eget kapital, tkr	1 457	1 267	1 033	944
Taxeringsvärde, tkr	29 026	25 595	25 595	25 595
-varav byggnad, tkr	13 666	13 031	13 031	13 031
Soliditet	27%	24%	20%	18%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	716	705	691	684
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	682	669	656	649
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 398	2 303	2 385	2 462
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	15%	15%	16%

OK

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 645	0	1 454 867	-458 298	233 809	1 267 023
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				233 809	-233 809	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			279 000	-279 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0		0	0	0
Årets resultat					190 192	190 192
Belopp vid årets utgång	36 645	0	1 733 867	-503 489	190 192	1 457 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-224 489
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-279 000
Årets resultat	190 192
Summa till stämmans förfogande	-313 297

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-313 297
-------------------------	----------

24

Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 236 035	1 231 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 173	10 723
Summa rörelseintäkter		1 245 208	1 242 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-735 872	-666 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 001	-77 316
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 667	-35 191
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 431	-156 471
Summa rörelsekostnader		-995 970	-935 250
Rörelseresultat		249 238	306 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 177	2 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 223	-75 183
Summa finansiella poster		-59 046	-72 986
Årets resultat		190 192	233 809

AK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 634 332	4 559 034
Pågående nyanläggningar	Not 9	125 000	0
Inventarier och installationer	Not 10	32 803	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 792 135	4 559 034

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

4 792 635 **4 559 534**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	-5 153
Avräkningskonto HSB		10 029	6 861
Övriga kortfristiga fordringar		6 952	6 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 541	10 250
Summa kortfristiga fordringar		37 685	18 901

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	450 000	450 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	450 000

Kassa och bank

Bank	Not 14	200 311	310 820
Summa kassa och bank		200 311	310 820

Summa omsättningstillgångar

687 996 **779 722**

Summa tillgångar

5 480 631 **5 339 256**

OK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		36 645	36 645
Fond för yttre underhåll		1 733 867	1 454 867
Summa bundet eget kapital		1 770 512	1 491 512

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-503 489	-458 298
Årets resultat		190 192	233 809
Summa ansamlad förlust		-313 297	-224 489

Summa eget kapital

Not 15 **1 457 215** **1 267 023**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 152 311	3 611 511
Summa långfristiga skulder		1 152 311	3 611 511

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 450 888	124 684
Medlemmarnas inre fond	Not 17	129 950	126 757
Leverantörsskulder		181 420	44 457
Aktuell skatteskuld	Not 18	4 610	1 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	562	274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	103 675	163 250
Summa kortfristiga skulder		2 871 106	460 722

Summa skulder

4 023 417 **4 072 233**

Summa eget kapital och skulder

5 480 631 **5 339 256**

AK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,20% 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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

94



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 077 799	1 061 088
	Årsavgifter lokaler	79 824	78 252
	Hysesintäkt lokaler	15 992	25 908
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 800	37 350
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 977	31 428
	Avsatt till inre fond	-13 404	-13 401
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 047	10 696
		1 236 035	1 231 321
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	9 173	10 723
		9 173	10 723
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-99 672	-38 453
	El	-25 485	-27 147
	Uppvärmning	-241 019	-249 020
	Vatten	-66 751	-66 255
	Renhållning	-41 561	-39 565
	TV, bredband, iptelefoni	-32 110	-31 567
	Obligatoriska besiktningar	-4 375	0
	Serviceavtal	-13 595	0
	Förvaltningskostnader	-156 819	-163 981
	Försäkringar	-6 633	-6 909
	Fastighetsskatt	-46 685	-43 375
	Övriga driftskostnader	-1 167	0
		-735 872	-666 272
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 625	-9 126
	Övriga förvaltningskostnader	-34 931	-23 612
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 615	-11 929
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 730	-900
	Konsulter	0	-22 650
	Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
		-65 001	-77 316
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-13 000	-12 400
	Vicevärdsarvode	-11 000	-11 000
	Övriga arvoden	-1 320	-1 320
	Övriga personalkostnader	-750	-2 250
	Revisionsarvode	-650	-650
	Sociala avgifter	-7 947	-7 571
		-34 667	-35 191
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-157 981	-156 471
	Inventarier	-2 450	0
		-160 431	-156 471

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 509 877	6 509 877
	Årets investering byggnader	233 279	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 775 156	6 541 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 982 843	-1 826 372
	Årets avskrivningar byggnader	-157 981	-156 471
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 140 824	-1 982 843
	Utgående redovisat värde	4 634 332	4 559 034
	Redovisade värden byggnader	4 602 332	4 527 034
	Redovisade värden mark	32 000	32 000
	Taxeringsvärde	2019-12-31	2018-12-31
	Taxeringsvärden byggnad - bostäder	13 000 000	12 400 000
	Taxeringsvärden byggnad - lokaler	666 000	631 000
	Taxeringsvärden mark - bostäder	14 800 000	12 200 000
	Taxeringsvärden mark - lokaler	560 000	364 000
		29 026 000	25 595 000
Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	125 000	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	125 000	0
	Pågående nyanläggning avser reliningprojekt beräknas kosta cirka 1 miljon kronor och planeras vara klart under 2020.		
Not 10	Inventarier och installationer		
	Årets investeringar	35 253	0
	Utgående anskaffningsvärden	35 253	0
	Årets avskrivningar	-2 450	0
	Utgående avskrivningar	-2 450	0
	Utgående redovisat värde	32 803	0
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
	Installerad torktumlare 2019		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	1 670	1 622
	Förutbetald kabel-TV och bredband	8 179	8 045
	Upplupna ränteintäkter	592	583
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 100	0
		19 541	10 250



**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-19	250 000	250 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-31	200 000	200 000
			450 000	450 000

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	200 311	310 820
	200 311	310 820

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 645	0	1 454 867	-458 298	233 809
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	233 809	-233 809
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			279 000	-279 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					190 192
Belopp vid årets utgång	36 645	0	1 733 867	-503 489	190 192

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	1,05%	2020-09-15	1 328 470	76 668
Sparbanken Skåne	1,90%	2024-02-10	595 000	14 000
Sparbanken Skåne	1,63%	2020-06-05	595 000	14 000
Swedbank Hyp AB	2,01%	2020-04-24	527 418	14 452
Swedbank Hypotek AB	2,03%	2022-09-03	557 311	13 452
			3 603 199	132 572

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 152 311
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,58%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	530 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 940 339

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 251 000	4 251 000
Summa ställda säkerheter	4 251 000	4 251 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	126 757	116 707
Avsättning	13 404	13 401
Uttag	-10 210	-3 351
	129 950	126 757

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 610	1 300
	4 610	1 300

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	274	274
Arbetsgivaravgifter	288	0
	562	274



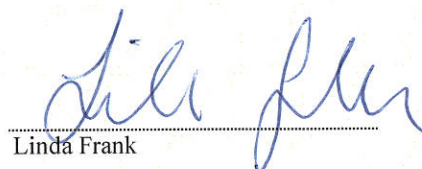
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	288
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	48 014
Upplupna räntekostnader	2 793	7 089
Upplupen revision	9 400	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 482	98 946
	103 675	163 250

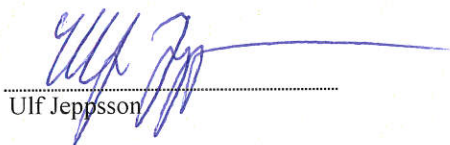
27, 4 2020


Henrik Barth


Jonas Schönström


Linda Frank


Oscar Sjöcrona


Ulf Jeppsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-05


Fredrik Glimberg
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svarvaren i Lund, org.nr. 745000-2311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svarvaren i Lund för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svarvaren i Lund 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 revisionssed 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:

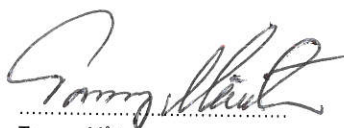
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lund den 5/5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Glimberg
Av föreningen vald revisor