



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Håkan i Älmhult

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 Älmhult kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1988 på fastigheten Håkan 4 i Älmhult som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser: Kvarngatan 7 A-B, Hantverksgatan 20 A och 22 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 augusti 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17.

M



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Tonny Karlsson, ordförande
Ingvar Svensson, vice ordförande
Daniel Petersson, sekreterare
Monica Widing
Monika Christensson
Benno Öberg
Claes Christensson
Ida Fager Stark, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Tonny Karlsson, ordförande
Ingvar Svensson, vice ordförande
Daniel Petersson, sekreterare
Monica Widing
Monika Christensson
Benno Öberg
Claes Christensson
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tonny Karlsson, Monica Widing, Ingvar Svensson och Benno Öberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Tonny Karlsson, Ingvar Svensson, Benno Öberg och Claes Christensson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har inte utsetts.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Christin Palmgren vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Tonny Karlsson.

Föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost har varit Tonny Karlsson med styrelsen som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Leif Rosén (ordförande) och Jimmy Petersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Älmhultsbostäder AB.

Ttrappstädningen har utförts av Clean 4 U.

Under året har Benno Öberg och Claes Christensson varit vicevärdar.

AM



Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	4	
2 rum	27	
3 rum	10	
4 rum	<u>4</u>	
Lägenheter bostadsrätt	45	3 057,5
Carport	27	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, tvättstuga och bastu.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2013 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. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värme kostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004	Sammanslagning av elmätarna för föreningens 45 lägenheter. Avläsning 1 gång/år och debitering sker via månadsavgiften.
2008	Fläktbyte.
2010	Yttre målning.
2014	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2015	Ny belysning i samtliga trapphus samt i alla gemensamma utrymmen.
2015	Nya rörelsevakter i carportarna.
2015	Ny grovtvättmaskin, ny luftkompressor.
2015	Totalrenovering av golv, väggar och tak i kvarterslokalen samt nya möbler.
2016	Renovering av alla fem hissarna.
2018	Energideklaration.
2019	Byte av takpannor på halva huset, Kvarngatan 7 A-B.
2019	Installation av Solcellspaneler på Kvarngatan 7 A-B, antal 108 st.
2019	Ny uteplats med fyra bänkar, ett bord och en utegrill.

Miljöfrämjande åtgärder

Miljövänlig trädgårdsskötsel och tvättstuga samt källsortering. I samband med renovering av hissarna gjordes nedsäkring från 35amp till 16amp.

21



Solcellsanläggning

Under året har komplett solcellsanläggning Installation av AIR BY Solar (Solar Sustainable Energy Sweden AB. Anläggningen har producerat 26 323 kWh (april-december).

Inga intäkter för producerad el har tagits upp i Resultaträkningen, eftersom uppgifterna inte är tillgängliga ännu. Intäkterna kommer att förbättra resultatet 2021.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	401	404	433	442	465
Omräkning till normalår i MWh 1)	439	436	457	458	502
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 3 057,5 kvm	120	121	126	124	125
El i MWh inkl hushållsel	113	119	125	131	129
Vatten i kbm Kubikmeter per lägenhet	3 131 70	2 542 56	2 782 62	2901 64	2 978 66

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Byte av takpannor på halva huset, Kvarngatan 7 A-B
- Installation av Solcellspaneler på Kvarngatan 7 A-B, antal 108 st.
- Ny uteplats

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.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 6 augusti 2019 av Benno Öberg och Claes Christensson.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har haft en vårfest och en höstfest samt en kräftskiva i augusti. Vid jul anordnades julbord för medlemmarna. Där informerade styrelsen om vad som hänt under det gångna året och vad medlemmarna har att förvänta sig år 2020.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2019.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 753 kr/kvm inkl värme och vatten.

SM



Medlemsinformation

Av föreningens 45 bostadsrätter har under året 10 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58 (61). 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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 520	2 480	2 502	2 429	2 416
Resultat efter finansiella poster	528	543	299	-1 027	48
Balansomslutning (tkr)	19 735	19 560	19 573	19 464	22 090
Eget kapital (tkr)	6 818	6 291	5 747	5 449	6 476
Soliditet (%)	35	32	29	28	29
Taxeringsvärde (tkr)	23 200	17 447	17 447	17 447	17 256
-varav byggnad (tkr)	18 000	14 200	14 200	14 200	14 200
Likviditet (%)	69	71	221	198	454
Justerad likviditet (%) #	328	311			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	753	753	753	753	753
Total låneskuld (tkr)	12 486	12 806	13 184	13 521	15 073
Låneskuld (kr/kvm*)	4 080	4 188	4 312	4 422	4 930
Underhållsfond (tkr)	2 119	1 828	1 598	1 436	2 603
Avskrivning (kr/kvm*)	136	123	135	135	135
Räntekostnader (kr/kvm*)	58	58	65	77	102
Räntekänslighet (%)	5,4	5,6	5,7	5,9	

*Bostadsrättsyta

Endast amortering tas med som kortfristig skuld på lån med slutbetalningsdatum nästa år.

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.

94



Förväntad framtida utveckling Budget 2020

Budgeten visar ett överskott med 74 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 267 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 189 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2020	Installation av tre doseringspumpar och ett nytt torkskåp (miljövänlig tvättstuga).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 989 000	0	1 827 980	1 930 401	543 133
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				543 133	-543 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			291 000	-291 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					527 706
Belopp vid årets utgång	1 989 000	0	2 118 980	2 182 534	527 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 473 534,32
Årets resultat	527 706,40
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-291 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	2 710 240,72

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 710 240,72
-------------------------	--------------

PK

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 519 601	2 480 435
Summa rörelseintäkter		2 519 601	2 480 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 003 811	-1 013 006
Övriga externa kostnader	Not 4	-198 213	-192 621
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-203 359	-183 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-416 335	-374 655
Summa rörelsekostnader		-1 821 718	-1 764 209
Rörelseresultat		697 883	716 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 733	4 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 910	-177 596
Summa finansiella poster		-170 177	-173 093
Årets resultat		527 706	543 133

Tilläggsupplysning

Årets resultat	527 706	543 133
Reservering till fond för yttre underhåll	-291 000	-230 000
Överföring till balanserat resultat	236 706	313 133

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	17 260 193	16 943 190
Inventarier och installationer	Not 8	0	3 198
Summa materiella anläggningstillgångar		17 260 193	16 946 388

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		17 260 693	16 946 888
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 138
Avräkningskonto HSB		1 410 949	1 504 578
Övriga kortfristiga fordringar		676	2 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	60 919	100 532
Summa kortfristiga fordringar		1 472 544	1 608 619

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa		1 500	4 100
Summa kassa och bank		1 500	4 100

Summa omsättningstillgångar		2 474 044	2 612 719
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		19 734 737	19 559 607
-------------------------	--	-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 989 000	1 989 000
Fond för yttre underhåll	2 118 980	1 827 980
Summa bundet eget kapital	4 107 980	3 816 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 182 534	1 930 401
Årets resultat	527 706	543 133
Summa fritt eget kapital	2 710 241	2 473 534

Summa eget kapital

Not 12 **6 818 221** **6 290 515**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 341 054	9 610 262
Summa långfristiga skulder	9 341 054	9 610 262

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 134 900	3 195 935
Medlemmarnas inre fond	36 502	36 502
Leverantörsskulder	16 786	119 291
Aktuell skatteskuld	5 987	4 063
Övriga kortfristiga skulder	6 730	5 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374 557	297 634
Summa kortfristiga skulder	3 575 462	3 658 830

Summa skulder

12 916 516 **13 269 092**

Summa eget kapital och skulder

19 734 737 **19 559 607**

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 1,44 % 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 inanspråkstagande 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.

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 6 238 968 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 301 780	2 301 780
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 828	63 828
	Hysesintäkt övrigt	1 500	4 100
	Årsavgift konsumtionsavgift el	137 069	107 541
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 652	3 186
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	772	0
		2 519 601	2 480 435

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-32 592	-14 647
	El	-160 271	-158 450
	Uppvärmning	-367 430	-368 511
	Vatten	-121 829	-104 009
	Renhållning	-27 243	-25 295
	TV, bredband, iptelefoni	-114 409	-112 685
	Obligatoriska besiktningar	0	-11 000
	Serviceavtal	-3 572	-1 571
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 171	-7 134
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-80 737	-127 143
	Försäkringar	-23 373	-27 353
	Fastighetsskatt	-61 965	-52 341
	Övriga driftskostnader	-3 219	-2 867
		-1 003 811	-1 013 006

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 600	-9 138
	Förvaltningskostnader	-124 187	-120 849
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-228
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 813	-3 186
	Föreningsverksamhet	-10 483	-13 830
	Kontorsutrustning och -material	-2 029	-1 833
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 367	-3 082
	Förbrukningsinventarier	-2 519	-10 596
	Medlemsavgifter HSB	-19 219	-19 219
	Stämma och styrelse	-10 996	-10 660
		-198 213	-192 621

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-75 000	-79 100
	Löner för anställda	-64 351	-44 500
	Vicevärdarvode	-30 000	-30 000
	Övriga arvoden	-4 000	0
	Övriga personalkostnader	-1 003	-757
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-26 505	-27 070
		-203 359	-183 927

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-402 703	-371 457
	Markanläggningar	-10 434	0
	Inventarier	-3 198	-3 198
		-416 335	-374 655

Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2107			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		27 312 220	27 312 220		
Årets investering byggnader		625 566	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		786 000	786 000		
Årets investering markanläggning		104 574	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		28 828 360	28 098 220		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 989 917	-6 618 460		
Årets avskrivningar byggnader		-402 703	-371 457		
Årets avskrivningar markanläggningar		-10 434	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-7 403 054	-6 989 917		
Nedskrivning byggnader		-4 165 113	-4 165 113		
Utgående bokfört värde		17 260 193	16 943 190		
Bokförda värden byggnader		16 380 053	16 157 190		
Bokförda värden mark		786 000	786 000		
Bokförda värden markanläggningar		94 140	0		
Fastighetsbeteckning: Håkan 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	18 000 000	5 200 000	23 200 000	17 447 000
		18 000 000	5 200 000	23 200 000	17 447 000

Not 8 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		15 990	15 990
Utgående anskaffningsvärden		15 990	15 990
Ingående avskrivningar		-12 792	-9 594
Årets avskrivningar		-3 198	-3 198
Utgående avskrivningar		-15 990	-12 792
Utgående bokfört värde		0	3 198

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		28 488	27 949
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		1 200	0
Förutbetald kabel-TV och bredband		28 783	28 600
Förutbetald fastighetskötsel		0	3 835
Upplupna ränteintäkter		1 983	375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		465	39 773
		60 919	100 532

Not 11 Kortfristiga placeringar		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån				0	1 000 000
Placering HSB 6 mån		0,60%	2020-03-01	1 000 000	0
				1 000 000	1 000 000

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 989 000	0	1 827 980	1 930 401	543 133
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	543 133	-543 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			291 000	-291 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					527 706
Belopp vid årets utgång	1 989 000	0	2 118 980	2 182 534	527 706

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-04-30	1,40%	2020-04-30	2 870 500 *	50 000
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,27%	2021-10-30	3 404 162	82 200
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,47%	2022-10-30	3 335 600	82 200
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,46%	2023-03-01	2 865 692	100 000
				12 475 954	314 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 341 054
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 257 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 903 954
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	26 850 000	26 850 000
varav i eget förvar	-7 865 000	-7 865 000
Summa ställda säkerheter	18 985 000	18 985 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	36 502	38 086
Uttag	0	-1 584
	36 502	36 502

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 984	4 060
Slutskatteskuld föregående år	3	3
	5 987	4 063

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

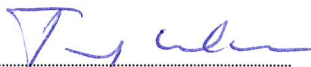
Mervärdeskatt	1 176	1 176
Personalens källskatt	998	2 737
Arbetsgivaravgifter	339	1 492
Övriga kortfristiga skulder	4 217	0
	6 730	5 405





Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	58 851	54 750
Upplupna sociala avgifter	17 144	16 864
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 343	64 273
Upplupna räntekostnader	22 075	25 762
Upplupen revision	9 600	9 138
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	1 674	28 164
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 528	95 527
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 342	3 156
	374 557	297 634

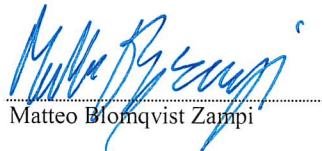
Älmhult 10/4 2020


Tonny Karlsson

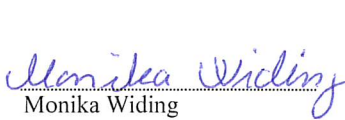

Claes Christensson

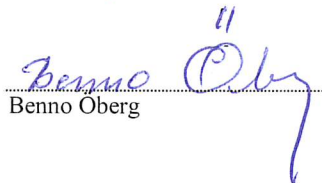

Daniel Petersson


Irigvar Svensson


Matteo Blomqvist Zampi


Monica Christensson


Monika Widing


Benno Öberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-26


Ann-Christin Palmgren
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Håkan i Älmhult, org.nr. 716403-7643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Håkan i Älmhult 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 revisionssed 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 Håkan i Älmhult 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:

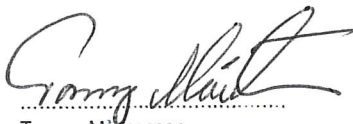
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

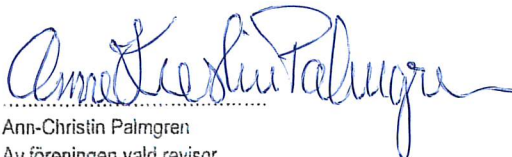
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Älmhult den 26/3 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Christin Palmgren
Av föreningen vald revisor