



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Salen i Alvesta
Org nr 716403-7660

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Salen i Alvesta

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 Alvesta kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1984 på fastigheten Beväringen 18 i Alvesta, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Storgatan 7.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 november 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Mustafa Memic, ordförande
Michael Andersson, vice ordförande
Amra Memic, sekreterare
Anette Thygesen
Chatrine Bengtsson Lange
Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Mustafa Memic, ordförande
Chatrine Bengtsson Lange, vice ordförande
Michael Andersson, sekreterare
Anette Thygesen
Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mustafa Memic och Michael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Mustafa Memic, Michael Andersson, Anette Thygeson och Chatrine Bengtsson-Lange, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Salen i Alvesta
Org nr 716403-7660

Revisorer

Revisor har varit Sasa Gigic vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Mustafa Memic med Michael Andersson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marianne Gustafsson (ordförande) och Kerstin Bjers.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mustafa Memic som har varit vicevärd under året. Trappstädningen har utförts av Sasa Gigic.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med ett trapphus. Fastighetens areal är 1 998 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	4	
2 rum	3	
3 rum	7	
4 rum	<u>1</u>	
Lägenheter bostadsrätt	15	1 019
Lokaler hyresrätt	3	283
P-platser	25	
Besöksparkering	1	

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en tvättstuga.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden 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>
2013	Uteplatsen omgjord
2015	Ommålning av trapphus
2015	RapARATION av hussockel
2015	OVK är utförd <i>GM</i>



- 2015 Motorvärmastolpar för föreningens 25 p-platser installerade
- 2015 Pizzerialokalen: Pizzerian har målat om väggarna, polerat golvet samt bytt armatur och takplattor
- 2016 Upprustning av trädgård
- 2017 Ny varmvattenpump samt nya termostater för samtliga element i huset
- 2019 OVK
- 2019 Energideklaration
- 2019 Radonmätning

Miljöfrämjande åtgärder

Miljövänlig trädgårdsskötsel, källsortering samt kompostering.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: <https://www.hsb.se/sydost/salen>

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	182	193,2	192,5	196,9	170,1
Omräkning till normalår i MWh	199,3	208,4	202,9	212,6	183,6
Värmekostnad kr/kvm	108,6	114,7	114,9	114,6	105,2
Lokal- och bostadsytan är 1 302 kvm					
El i MWh	43,5	45,1	39,7	42,2	39,3
Vatten i kbm	1 706	1 748	1 658	1 381	1 364
Kubikmeter per lägenhet	114	116	111	92	91

- 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. *PH*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- OVK, energideklaration samt radonmätning har utförts.
- Bytt dörrar till soprummet respektive cykelrummet.

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 7 oktober 2019 av HSB Sydost.

Studie- och fritidsverksamhet

Två gemensamma städdagar har hållits.

Årsavgifter

Styrelsen höjde årsavgiften med 2 % per 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften även per 1 januari 2020 med 2 %.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 790 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 15 bostadsrätter har under året 1 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 18 (17). 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)	1 070	1 022	1 034	962	947
Resultat efter finansiella poster	87	-98	-24	-77	-290
Balansomslutning (tkr)	6 896	6 679	6 874	6 966	7 140
Eget kapital (tkr)	1 619	1 532	1 630	1 654	1 731
Soliditet (%)	23,5	22,9	23,7	23,7	24,2
Taxeringsvärde (tkr)	8 566	6 559	6 559	6 559	5 871
-varav byggnad (tkr)	6 592	5 389	5 389	5 389	4 793
Likviditet (%)	24	11	82	71	88
Justerad likviditet (%) #	189	72			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	790	759	744	730	730
Hyrer lokaler 31/12 (kr/kvm)	783	774	765	704	687
Total låneskuld (tkr)	4 980	4 813	4 903	4 963	5 000
Låneskuld (kr/kvm*)	4 887	4 723	4 811	4 875	4 907
Underhållsfond (tkr)	923	842	768	797	782
Avskrivning (kr/kvm*)	187	198	192	192	186
Räntekostnader (kr/kvm*)	64	62	92	113	144
Räntekänslighet (%)	6,3	6,2	6,5	6,7	6,8

*Bostadsrättsyta

DM

**Definitioner av nyckeltalen:**

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

För lån med slutbetalningsdatum 2020 tas endast beräknad amortering 2020 med som kortfristig skuld.

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 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

Förväntad framtida utveckling**Budget 2020**

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 96 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 70 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	446 998	0	841 790	341 386	-98 129
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-98 129	98 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			81 000	-81 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					87 349
Belopp vid årets utgång	446 998	0	922 790	162 257	87 349

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	243 257,23
Årets resultat	87 349,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-81 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	249 606,23

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	249 606,23
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 070 221	1 022 034
Summa rörelseintäkter		1 070 221	1 022 034

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-511 649	-554 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 932	-166 551
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 576	-133 947
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-191 045	-201 374
Summa rörelsekostnader		-919 202	-1 056 761

Rörelseresultat

151 019 **-34 727**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 670	-63 402
Summa finansiella poster		-63 670	-63 402

Årets resultat

87 349 **-98 129**

Tilläggsupplysning

Årets resultat		87 349	-98 129
Reservering till fond för yttre underhåll		-81 000	-74 000
Överföring till balanserat resultat		6 349	-172 129

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7	<u>6 183 684</u>	<u>6 374 729</u>
	6 183 684	6 374 729

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>6 184 184</u>	<u>6 375 229</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avräkningskonto HSB

651 306	248 517
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

1 265	9 201
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>59 159</u>	<u>46 481</u>
	711 730	304 199

Summa kortfristiga fordringar**Summa omsättningstillgångar**

<u>711 730</u>	<u>304 199</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>6 895 914</u>	<u>6 679 428</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		446 998	446 998
Fond för yttre underhåll		922 790	841 790
Summa bundet eget kapital		1 369 788	1 288 788

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		162 257	341 386
Årets resultat		87 349	-98 129
Summa fritt eget kapital		249 606	243 257

Summa eget kapital

Not 10 **1 619 394** **1 532 045**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 280 000	2 410 000
Summa långfristiga skulder		2 280 000	2 410 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 700 000	2 402 500
Medlemmarnas inre fond	Not 12	100 806	105 065
Leverantörsskulder		59 517	108 063
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 215	2 327
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	10 899	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	122 083	111 898
Summa kortfristiga skulder		2 996 520	2 737 382

Summa skulder

5 276 520 **5 147 382**

Summa eget kapital och skulder

6 895 914 **6 679 428**

04



**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 2,26% 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.

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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 333 257 kr (6 333 257 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	788 964	773 472
	Hysesintäkt lokaler	221 544	191 944
	Hysesintäkt garage och bilplatser	58 550	56 170
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 163	448
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		1 070 221	1 022 034
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-67 101	-110 696
	Ventilationsrensning	-6 588	-2 970
	El	-57 548	-76 777
	Uppvärmning	-141 400	-149 217
	Vatten	-69 592	-68 053
	Renhållning	-13 716	-14 223
	TV, bredband, iptelefoni	-33 014	-31 456
	Obligatoriska besiktningar	-35 406	0
	Serviceavtal	-7 696	-9 932
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 905	-5 612
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-22 388	-22 220
	Försäkringar	-10 604	-12 505
	Fastighetsskatt	-30 535	-25 690
	Övriga driftskostnader	-5 155	-25 538
		-511 649	-554 889
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 552	-7 476
	Förvaltningskostnader	-70 750	-69 890
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 628	0
	Föreningsverksamhet	-3 346	-2 542
	Kontorsutrustning och -material	0	-330
	Konsulter	0	-5 087
	Förbrukningsinventarier	-1 116	-12 805
	Medlemsavgifter HSB	-9 739	-9 739
	Stämman och styrelse	-7 801	-9 182
	Kundförluster m m	0	-49 500
		-105 932	-166 551
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-21 450	-18 400
	Löner för anställda	-33 425	-59 024
	Vicevärdarvode	-24 000	-24 000
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Sociala avgifter	-27 701	-32 523
		-110 576	-133 947
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-168 308	-168 308
	Markanläggningar	-22 737	-22 737
	Inventarier	0	-10 329
		-191 045	-201 374

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år **2103**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 445 024	7 390 024
Årets investering byggnader	0	55 000
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	319 712	319 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 314 736	8 314 736

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 862 562	-1 694 254
Årets avskrivningar byggnader	-168 308	-168 308
Ingående avskrivningar markanläggningar	-77 445	-54 708
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 737	-22 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 131 052	-1 940 007

Utgående bokfört värde

6 183 684 6 374 729

Bokförda värden byggnader	5 414 154	5 582 462
Bokförda värden mark	550 000	550 000
Bokförda värden markanläggningar	219 530	242 267

Fastighetsbeteckning: Beväringen 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	5 800 000	1 778 000	7 578 000	5 700 000
Lokaler	1984	792 000	196 000	988 000	859 000
		6 592 000	1 974 000	8 566 000	6 559 000

Not Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	61 958	61 958
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	61 958	61 958
Ingående avskrivningar	-61 958	-51 629
Årets avskrivningar	0	-10 329
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-61 958	-61 958
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500





Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		13 004	12 696
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		1 800	0
Förutbetald kabel-TV och bredband		8 120	6 820
Förutbetald administration		0	15 884
Upplupen intäkt el, värme, vatten		30 230	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 005	11 081
		59 159	46 481

Not 10 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	446 998	0	841 790	341 386	-98 129
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-98 129	98 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			81 000	-81 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					87 349
Belopp vid årets utgång	446 998	0	922 790	162 257	87 349

Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,27%	2021-03-30	2 320 000	40 000
Stadshypotek AB		1,30%	2020-06-16	250 000 *	0
Stadshypotek AB		1,30%	2020-09-30	2 410 000 *	40 000
				4 980 000	80 000
Kolla amorteringar					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 900 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					412 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 580 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

*Då lånet har slutbetalningsdag 2020, räknas hela lånet som kortfristigt, trots att lånet kommer att förlängas.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 238 000	7 238 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 238 000	7 238 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	105 065	113 753
Uttag	-4 259	-8 688
	100 806	105 065

Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 766	1 957
Slutskatteskuld föregående år	449	370
	3 215	2 327



Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	8 869	6 970
Personalens källskatt	342	-168
Arbetsgivaravgifter	1 388	727
Övriga kortfristiga skulder	300	0
	10 899	7 529

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	17 724	25 850
Upplupna sociala avgifter	5 569	8 122
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	16 257	37 535
Upplupna räntekostnader	117	0
Upplupen revision	7 931	7 747
Förutbetalda årsavgifter och hyror	74 485	29 545
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 099
	122 083	111 898

Alvesta

10/3

2020


Mustafa Memić


Catherine Bengtsson Lange


Dean Sparreth Nielsen


Mikael Andersson


Anette Thygesen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-17


Sasa Gigic
Revisor vald av föreningsstämman


Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Tommy Mårtensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Salen i Alvesta, org.nr. 716403-7660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Salen i Alvesta 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en 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.

PH

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 Salen i Alvesta 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Alvesta den 17/3 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sasa Gigic
Av föreningen vald revisor