



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening

Mården i Åmål

Org nr. 762000-0575



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mården i Åmål
Org nr 762000-0575

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 63:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Åmål.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen tillämpar 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 har skett för 2016-01-28 för bostadsrätterna med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske 2022. Skollakalen utfördes i oktober 2017, nästa besiktning skall ske 2020.

Imkanalerna rensades under 2015.

Energideklarationen utfördes under 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Förening har slutit avtal med Söderberg & Partners under året. Avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar som börjar gälla från 1 januari 2020.

Föreningens fastighet Mården 1 är belägen på adresserna Bragevägen 13 - 15 A - B i Åmål. Huset färdigställdes år 1957 och har 3 våningar med 4 trappuppgångar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 1 889,5 kvm. Lokalytan uppgår till 320 kvm.

Föreningens totalt 35 bostäder fördelar sig enligt följande:



R o k	Antal
1	9 st
2	20 st
3	6 st
Totalt	35 st

Det finns 6 st lokaler samt 3 garage.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Ny belysning i cykel förråd och omläggning av huvudsäkring
- Byte av 2st tvättmaskiner

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utfördes 2019-02-20 och föreningens underhållsplan har uppdaterats 2019-02-20.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 255 404 kr.

Föreningen har investerat i en ny fjärrvärmecentral till nuvarande uppvärmningssystem.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte samtliga balkongdörrar och fönster
- Laga entrén till skollokalen

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1/1 2019 med 10 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 967 kronor per kvm. Styrelsen beslutade att årsavgifterna skall lämnas oförändrade för 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 824 926 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Föreningen har under året omförhandlat ett utav lånen på ett år med ränta 1,57% istället för 2,09%. Föreningens samtliga lån ligger idag hos SEB i Åmål.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NVG avseende administrativ & teknisk förvaltning och uppdatering av underhållsplan
- Vattenfall avseende el
- Telenor avseende kabel-tv
- Caverion Sverige AB avseende tekniska installationer ventilation
- Lorentzon styr avseende värmejustering inne givare
- Rydals AB avseende servicetvättmaskiner
- Lokalvård egen personal
- Statkraft Värme avseende Fjärrvärme

Övrigt

Föreningen inköpte två bostadsrätter, en 1:a och en 2:a, vilka återställdes till sitt ursprung. Dessa inköptes under april 2018. Styrelsen återställde bostadsrätterna med att väggen murades igen och ett nytt kök installerades i 1:an. Ny säker elinstallation utfördes. I november såldes 1:an och 2:an har hyrts ut i andra hand från 2019-01-01. Nu i oktober såldes 2:an till ett värde av 210 000 kr.

Aktiviteter

Styrelsen inbjöd medlemmar den 12 december till en luciaträff och bjöd på fika.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar (föregående år 38) varav 37 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 29 maj 2019. I stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Roland Halonen	ordförande
Solveig Andersson	vice ordförande
Roy Johansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB NVG
Fredrik Dahlström	ledamot
Karl-Åke Karlsson	ledamot, avgått under 2019
Amanda Soppi	ledamot, avgått under 2019

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Roland Halonen och Fredrik Dahlström av ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Roland Halonen, Solveig Andersson, Karl-Åke Karlsson (avgått) och Amanda Soppi (avgått), två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Solveig Andersson och Roy Johansson 50 % vardera.

Revisorer

Revisor har varit Anders Eriksson med Bernardo Guerro Tapia som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Roland Halonen med styrelsen.

**Valberedning**

Valberedning har bestått av styrelsen.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Karl-Åke Karlsson (avgått) och brandskyddansvarig Fredrik Dahlström.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit Solweig Andersson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 074	1 877	1 783	1 697	1 653
Resultat efter finansiella poster tkr	228	-493	-196	160	244
Soliditet %	10	7	16	17	16
Bankskuld tkr	5 825	6 020	4 692	4 857	5 022
Låneskuld kr/kvm	3 083	3 185	2 483	2 571	2 658
Räntekostnader kr/kvm	72	62	60	67	68
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	697	878	644	569	585
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	967	879	838	813	790
Fond för yttre underhåll tkr	630	418	382	581	520
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	212	147	138	138	106

Förändringar i eget kapital

Under året eget kapital förändrats enligt följande (se även not förändring av eget kapital)

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 140	32 000	418 244	462 969	-493 456
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-493 456	493 456
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-188 203	188 203	
Årets resultat					228 241
Belopp vid årets slut	80 140	32 000	630 041	-242 284	228 241

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande stod följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-30 487
Årets resultat före fondförändring	228 241
Årets fondavsättning enligt budget	-400 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>188 203</u>
	-14 043

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 630 041

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning -14 043

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	228 241
Avsättning till underhållsfond	-400 000
Disposition underhållsfond	<u>188 203</u>
Nettoavsättning(-)/ disposition (+) underhållsfond	-211 797

Resultat efter fondförändring 16 444



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Mården i Åmål

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 074 059	1 877 331
Summa intäkter		2 074 059	1 877 331
Driftskostnader	Not 2	-1 038 675	-1 366 364
Underhållskostnader	Not 3	-188 203	-288 730
Personalkostnader	Not 4	-278 066	-293 801
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-206 491	-206 491
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-98 386
Summa rörelsekostnader		-1 711 435	-2 253 772
Rörelseresultat		362 623	-376 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	748	532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-135 130	-117 547
Summa finansiella poster		-134 382	-117 015
Årets resultat		228 241	-493 456
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-400 000	-325 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		188 203	288 730
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		-211 797	-36 270
Resultat efter fondförändring		16 444	-529 726

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0575

HSB Brf Mården i Åmål

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	5 223 107	5 235 848
	<u>5 223 107</u>	<u>5 235 848</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
--------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 11	0	185 642
	<u>500</u>	<u>186 142</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>5 223 607</u>	<u>5 421 990</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran

0	228
---	-----

Övriga fordringar

Not 12	1 698 178	1 832 340
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 636	56 521
<u>1 779 814</u>	<u>1 889 089</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>1 779 814</u>	<u>1 889 089</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 003 421</u>	<u>7 311 079</u>
------------------	------------------

ju

**HSB Brf Mården i Åmål****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 140

112 140

Fond för yttre underhåll

630 041

418 244

742 181530 384*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-242 284

462 969

Årets resultat

228 241

-493 456

-14 042-30 487

Summa eget kapital

728 138**499 897****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 629 926

5 001 426

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

195 000

1 018 500

Leverantörsskulder

151 209

492 621

Skatteskulder

7 338

1 174

Övriga skulder

Not 16

90 861

82 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

200 949

214 560

645 3571 809 756

Summa skulder

6 275 283**6 811 182****Summa Eget kapital och skulder****7 003 421****7 311 079**

du



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0575

HSB Brf Mården i Ämål

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för byte av taktegel och takfönster har bedömts vara 35 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för ventilationsåtgärder har bedömts vara 7 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för anslutning av fjärrvärme har bedömts vara 28 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för fjärrvärmesentral har bedömts vara 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0575

HSB Brf Mården i Åmål

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 827 984	1 661 772
Hyror	214 462	202 672
Bortfall hyror	-1 655	-667
*Övriga intäkter	33 268	13 554
	2 074 059	1 877 331
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	56 238	45 593
Tv/datakostnader	82 980	66 932
Reparationer	67 201	511 960
El	65 346	178 697
Uppvärmning	331 209	150 216
Vatten	113 111	111 582
Sophämtning	46 024	38 329
Fastighetsavgift/fastighetskatt	35 388	27 826
Medlemsavgifter	24 248	17 131
Försäkringar	26 992	26 264
Förvaltningsarvoden	92 108	89 388
Övriga driftskostnader	95 246	100 049
Övriga kostnader	2 584	2 396
	1 038 675	1 366 364
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	188 203	288 730
	188 203	288 730
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 200	48 300
Vicevärdarvode	21 252	11 652
Revisorsarvode	5 500	5 500
Löner och andra ersättningar	4 345	1 740
Sociala kostnader	40 226	48 629
	120 523	115 821
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	157 343	171 192
Pensionskostnader och förpliktelser	200	6 788
	157 543	177 980
	278 066	293 801
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	97 535	97 535
Ombyggnader	108 956	108 956
	206 491	206 491
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Reaförlust vid avyttring av lägenhet nr 22	0	98 386
	0	98 386
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	748	532
	748	532
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	135 130	117 547
	135 130	117 547

*Sålt egen bostadsrätt Lgh 21 under 2019



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0575

HSB Brf Mården i Åmål

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 9 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2056				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	8 534 036	8 127 716			
Anskaffningsvärde mark	90 000	90 000			
Årets investeringar	193 750	406 320			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 817 786</u>	<u>8 624 036</u>			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 388 188	-3 181 697			
Årets avskrivningar	-206 491	-206 491			
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 594 679</u>	<u>-3 388 188</u>			
Bokfört värde	5 223 107	5 235 848			
Taxeringsvärde för Mården 1					
Byggnad - bostäder	7 600 000	6 000 000			
Byggnad - lokaler	461 000	348 000			
	<u>8 061 000</u>	<u>6 348 000</u>			
Mark - bostäder	2 116 000	1 764 000			
Mark - lokaler	163 000	105 000			
	<u>2 279 000</u>	<u>1 869 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	10 340 000	8 217 000			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 11 Andra långfristiga fordringar					
Egna Bostadsrätter	0	185 642			
	<u>0</u>	<u>185 642</u>			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 690 243	1 831 013			
Skattekonto	7 935	1 327			
	<u>1 698 178</u>	<u>1 832 340</u>			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 140	32 000	418 244	462 969	-493 456
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-493 456	493 456
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-188 203	188 203	
Årets resultat					228 241
Belopp vid årets slut	80 140	32 000	630 041	-242 284	228 241



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0575

HSB Brf Mården i Åmål

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
SEB Bolån AB	38845101	2,09%
SEB Bolån AB	38845179	2,82%
SEB Bolån AB	38845187	2,70%
SEB Bolån AB	39483114	1,57%
SEB Bolån AB	40449949	1,71%
SEB Bolån AB	42572683	2,03%
	Konv.datum	Belopp
	2020-05-28	737 926
	2022-06-28	775 500
	2021-06-28	1 242 500
	2020-12-28	838 500
	2021-10-28	768 000
	2023-09-28	1 462 500
		5 824 926
		195 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		5 629 926
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		4 849 926
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	6 314 000	6 111 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	195 000	1 018 500
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	25 490	21 926
Arbetsgivaravgifter	15 993	17 925
Inre fond	41 898	43 049
Övriga kortfristiga skulder	7 480	0
	90 861	82 900
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	704	0
Förutbetalda hyror och avgifter	179 891	164 658
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	20 354	49 902
	200 949	214 560

Åmål 16, 4 2020


Roland Halonen


Solveig Andersson


Fredrik Dahlström


Roy Johansson

Vår revisionsberättelse har 27, 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anders Eriksson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Åmål, org.nr. 762000-0575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Åmål för år 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. Revisoremans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Risker 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.

[Handwritten signature]

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 Mården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisor 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.

Åmål den 27/4 2020



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Eriksson

Av föreningen vald revisor

2020-04-16