



# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

## HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

2018-07-01 - 2019-06-30

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Årjäng, Silbodals Prästgård 1:144, som stod färdigställd år 1985. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1 728 m<sup>2</sup> fördelade i 6 hus med adress Pionvägen 1 - 11. Föreningen har 14 garage och 9 bilplatser samt 2 gästparkeringar och en föreningslokal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011, version 5.

*Föreningsstämma:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Tommy Moberg med Ritva Autio som suppleant.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Anders Johansson	ordförande	i tur att avgå
Annelie Carlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Ritva Autio	sekreterare	i tur att avgå
Hans-Arne Sörli	vice sekreterare	
Tommy Moberg	ledamot	
Bengt Hermansson	suppleant	i tur att avgå
Ronny Rogersson	suppleant	i tur att avgå

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Anders Johansson, Annelie Carlsson, Tommy Moberg och Ritva Autio, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Sven Olsson och Tone Nielsen.

*Revisorer:* Revisorer har varit Margareta Olsson med Kenny Nerstrand som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har varit Ritva Autio.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector där även bostadsrättstillägg ingår.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Vattenfall	El och nät
Årjängs Kommun	Vatten, sophämtning
Årjängs Nät	Fiber
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

*Tidigare års större underhåll:* Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Armaturer belysning	2017
Målning fasader, takbyte	2016
Målning av fönster och balkonger	2010
Byte köksfläktar	2010

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Fastighetsbesiktning:* Fastighetsbesiktning har utförts oktober 2018.

*Underhåll:* Montering av snörasskydd samtliga entréer.  
Framtida underhåll byte av garageportar.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2007-07-05 i samarbete med HSB Värmland, senast uppdaterad oktober 2018. Planen innehåller alla väsentliga underhållsåtgärder inkl stammar.

*Årsavgifter:* Årsavgifterna har varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 671 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2019 också. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning som betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantören.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 621 tkr. Under året har föreningen amorterat 133 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 25 st (en per bostadsrätt) varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

### Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	436 002	260 000	-386 779	299 837
Resultatdisposition			299 837	-299 837
Avsättning till framtida underhåll		210 000	-210 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-59 259	59 259	
Årets resultat				216 668
Belopp vid årets utgång	436 002	410 741	-237 682	216 668

### Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	1 218	1 216	1 208	1 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	300	-755	40
Soliditet, %	9%	6%	3%	12%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	671	671	664	633
Låneskuld kr/kvm	4 989	5 066	5 143	4 294
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	257	203	814	441

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	-86 942
Disposition från fond för yttre underhåll, årets underhållskostnad	59 259
Avsättning till framtida underhåll enl plan	-210 000
Årets resultat	216 668
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust att behandlas av stämman</b>	<b>-21 015</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	-21 015
	<b>-21 015</b>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not 1</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 217 665	1 215 883
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 217 665</b>	<b>1 215 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-323 028	-284 827
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 450	-107 029
Underhåll enligt plan		-59 259	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-60 960	-65 868
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-219 238	-213 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-769 936</b>	<b>-670 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>447 729</b>	<b>544 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 061	-245 084
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 061</b>	<b>-245 084</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>216 668</b>	<b>299 837</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>216 668</b>	<b>299 837</b>

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	8 027 216	8 222 069
Inventarier, maskiner och installationer	Not 8	<u>123 769</u>	<u>118 154</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 150 985</b>	<b>8 340 223</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>8 151 485</u></b>	<b><u>8 340 723</u></b>
------------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Aktuell skattefordran		0	200
Övriga kortfristiga fordringar		97	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>28 787</u>	<u>21 482</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 884</b>	<b>21 778</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa		82	82
Bank	Not 11	<u>1 414 048</u>	<u>1 156 980</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 414 130</b>	<b>1 157 062</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 443 014</u></b>	<b><u>1 178 840</u></b>
------------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>9 594 498</u></b>	<b><u>9 519 563</u></b>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------



HSB – där möjligheterna bor

**Balansräkning** 2019-06-30      2018-06-30

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	436 002	436 002
Fond för yttre underhåll	410 741	260 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>846 743</b>	<b>696 002</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat/Ansamlad förlust	-237 683	-386 779
Årets resultat	216 668	299 837
<b>Summa fritt eget kapital/Ansamlad förlust</b>	<b>-21 015</b>	<b>-86 942</b>

**Summa eget kapital**

**825 728      609 060**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 487 224	8 620 556
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 487 224</b>	<b>8 620 556</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	133 332	133 332
Medlemnarnas inre fond		15 447	15 447
Leverantörsskulder		10 115	8 596
Aktuell skatteskuld		4 420	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	600	555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	117 632	132 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>281 546</b>	<b>289 947</b>

**Summa skulder**

**8 768 770      8 910 503**

**Summa eget kapital och skulder**

**9 594 498      9 519 563**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Eventuallförpliktelser**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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.

### **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 15 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% av anskaffningsvärdet.

### **Avskrivning inventarier, maskiner och installationer**

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

### **Lån långfristig resp kortfristig del**

1 440 tkr av föreningens lån löper med 3 månaders bindning. Styrelsen bedömer att lånet är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristig per 2019-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår som redovisas som kortfristig del.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 6 601 kr.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB BRF VÄSTANÄS I ÄRJÄNG

Org nr 716411-1820

### Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Arsavgifter bostäder	1 159 584	1 159 584
	Hysesintäkt garage och bilplatser	53 722	55 253
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 359	896
	Övriga intäkter	0	150
		<b>1 217 665</b>	<b>1 215 883</b>

Not 3	Driftskostnader	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Reparationer	-35 821	-8 061
	El	-21 556	-28 965
	Vatten	-128 255	-126 892
	Renhållning	-52 567	-51 500
	TV, bredband	-14 400	-13 800
	Fastighetsskötsel, snöröjning, sandning	-8 961	-2 379
	Försäkringar	-23 608	-22 402
	Fastighetsskatt	-23 736	-19 116
	Övriga driftskostnader	-14 124	-11 712
		<b>-323 028</b>	<b>-284 827</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Externt revisionsarvode	-9 125	-9 037
	Förvaltningskostnader inkl underhållsplan	-63 760	-56 187
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 812	-1 791
	Föreningsverksamhet	-3 904	-3 171
	Kontorskostnader, porto	-808	-960
	Konsulter	0	-22 125
	Förbrukningsinventarier	-10 824	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 200	-13 200
	Stämman och styrelse	-1 018	-558
		<b>-107 450</b>	<b>-107 029</b>

Not 5	Personalkostnader	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-11 500	-11 500
	Löner (div fastighetsskötsel)	-13 200	-7 250
	Vicevärdsarvode	-23 100	-34 700
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-11 660	-10 918
		<b>-60 960</b>	<b>-65 868</b>

Not 6	Avskrivningar	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Byggnader	-194 853	-194 853
	Installationer	-10 500	-10 500
	Inventarier, maskiner	-13 885	-7 885
		<b>-219 238</b>	<b>-213 238</b>

Not 7	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 954 893	9 954 893
Ingående anskaffningsvärde mark	365 000	365 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 319 893</b>	<b>10 319 893</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 560 473	-1 365 620
Årets avskrivningar byggnader	-194 853	-194 853
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 755 326</b>	<b>-1 560 473</b>

Nedskrivning byggnader	-537 351	-537 351
------------------------	----------	----------

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>8 027 216</b>	<b>8 222 069</b>
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	7 662 216	7 857 069
Bokförda värden mark	365 000	365 000

**Fastighetsbeteckning:**

Silbodals Prästgård 1:144

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1986	6 400 000	1 512 000	7 912 000	6 372 000
		<b>6 400 000</b>	<b>1 512 000</b>	<b>7 912 000</b>	<b>6 372 000</b>

Not 8	Inventarier, maskiner och installationer	2019-06-30	2018-06-30
-------	--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	166 076	61 076
Årets investeringar	30 000	105 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>196 076</b>	<b>166 076</b>

Ingående avskrivningar	-47 922	-29 537
Årets avskrivningar	-24 385	-18 385
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-72 307</b>	<b>-47 922</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>123 769</b>	<b>118 154</b>
-------------------------------	----------------	----------------

<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalad försäkring	12 011	11 597
Förutbetalad administration	9 501	9 210
Förutbetalad medlemsavgift HSB	6 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675	675
	<b>28 787</b>	<b>21 482</b>

<b>Not 11 Bank</b>		
Westra Wermlands Sparbank	1 414 048	1 156 980
	<b>1 414 048</b>	<b>1 156 980</b>

<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>				<b>Nästa års amortering</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
Westra Wermlands Sparbank	2,85%	2022-12-30	2 632 500	30 000
Westra Wermlands Sparbank	2,30%	2024-05-30	2 632 500	30 000
Westra Wermlands Sparbank	2,81%	2022-06-30	1 915 552	20 000
Westra Wermlands Sparbank	2,40%	3-mån	1 440 004	53 332
			<b>8 620 556</b>	<b>133 332</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>8 487 224</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				533 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 953 896
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning			9 063 000	9 063 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>9 063 000</b>	<b>9 063 000</b>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	600	555
	<u>600</u>	<u>555</u>

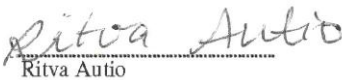
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	13 000	13 000
Upplupna sociala avgifter	4 713	4 387
Upplupen el, renhållning	4 242	3 490
Upplupna räntekostnader	1 633	2 887
Upplupen revision	9 125	8 900
Upplupen medlemsavgift	0	6 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 919	92 753
	<u>117 632</u>	<u>132 017</u>

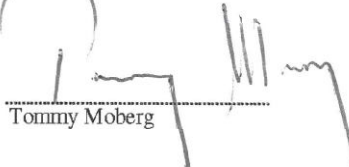
Årjäng 11/10 2019

  
Anders Johansson

  
Annika Carlsson

  
Hans-Arne Sørli

  
Ritva Autio

  
Tommy Moberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 10/24

  
Margareta Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Joakim Mattsson  
BoRevision / Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västanås i Årjäng, org.nr. 716411-1820

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västanås i Årjäng för år 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

#### 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Västanås i Årjäng för år 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 revisor 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.

Årjäng den 24/10 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Margareta Olsson

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.