

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Mursleven i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Mursleven i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
303 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3 848 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
212 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVAGIFT
809 kr/kvm





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mursleven i Arvika

Org nr 716411-2786

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Arvika, Muraren 3 som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 15 bostäder på totalt 967,5 m² på Tingsgatan 10 och Viksgatan 21. Föreningen har även 9 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2019. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande med vice ordförande som suppleant.

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

Erik Nissum	ordförande	
Åse Brecke	vice ordförande	
Therese Samuelsson	sekreterare	
Inger Axelsson	ledamot	i tur att avgå
Nick Magnusson	ledamot	i tur att avgå
Ida Andersson	ledamot	i tur att avgå
Enar Haglund	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Erik Nissum, Åse Brecke, Nick Magnusson och Therese Samuelsson, två i förening.

Revisorer: Föreningen har ingen föreningsvald revisor. Räkenskaperna har reviderats av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Erik Nissum varit under året.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mursleven i Arvika

Org nr 716411-2786

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Bestel AB, Arvika Teknik AB, Arvika Fjärrvärme AB	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik	Vatten
Com Hem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Installation fjärrvärme	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har följande större underhåll/tillkommande utgifter utförts.

Nya ventilationsdon

Kittning av fönster

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2014-11-27.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2025 till en kostnad av 3 440 Tkr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Fasadarbete och ev balkongbygge

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel eventuellt lån.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 809 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020.

Månadsavgiften innefattar värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 722 570 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mursleven i Arvika

Org nr 716411-2786

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 0 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21 st varav röstberättigade medlemmar 16 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	816	823	819	821
Resultat efter finansiella poster, tkr	112	60	231	160
Soliditet, %	41%	40%	39%	37%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	809	809	809	809
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 848	3 889	3 930	3 972
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	545	598	439	532

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	449 997	2 111 467	-7 824	59 525
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			59 525	-59 525
Avsättning framtida underhåll enligt plan		74 000	-74 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-104 960	104 960	
Årets resultat				112 096
Belopp vid årets utgång	449 997	2 080 507	82 661	112 096



Resultatdisposition

Balanserat resultat	51 701
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	104 960
Avsättning till underhållsfonden*	-74 000
Årets resultat	112 096
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	194 756

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **194 756**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stamma

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	815 505	822 771
Summa rörelseintäkter		815 505	822 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-420 821	-405 838
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 730	-78 069
Personalkostnader och arvode	Not 5	-106 015	-172 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-76 584	-76 584
Summa rörelsekostnader		-660 149	-732 914
Rörelseresultat		155 356	89 857
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 260	-30 332
Summa finansiella poster		-43 260	-30 332
Resultat efter finansiella poster		112 096	59 525
Årets resultat		112 096	59 525

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 4 674 209 4 750 793

Summa materiella anläggningstillgångar

4 674 209 4 750 793

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 674 709 4 751 293

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 9 68 064 72 014

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 26 394 20 887

Summa kortfristiga fordringar

94 458 92 901

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 1 808 801 1 702 174

Summa kassa och bank

1 808 801 1 702 174

Summa omsättningstillgångar

1 903 259 1 795 075

Summa tillgångar

6 577 968 6 546 368

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	449 997	449 997
Fond för yttre underhåll	2 080 507	2 111 467
Summa bundet eget kapital	2 530 504	2 561 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	82 661	-7 824
Årets resultat	112 096	59 525
Summa fritt eget kapital	194 756	51 701

Summa eget kapital

2 725 260 **2 613 165**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 682 570	3 722 570
Summa långfristiga skulder		3 682 570	3 722 570

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		7 642	53 796
Skatteskulder		944	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	22 089	17 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	99 463	98 976
Summa kortfristiga skulder		170 137	210 634

Summa skulder

3 852 707 **3 933 204**

Summa eget kapital och skulder

6 577 968 **6 546 368**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 88 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,6 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 763 tkr.

3 723 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	782 820	782 820
	Hysesintäkt garage och bilplatser	15 120	15 120
	Arsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	17 100	17 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	465	7 731
		815 505	822 771
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-13 304	-72 188
	El	-24 657	-27 889
	Uppvärmning	-132 209	-133 514
	Vatten	-48 741	-56 086
	Renhållning	-19 715	-19 494
	TV, bredband, iptelefoni	-17 010	-16 649
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 260	-1 970
	Försäkringar	-24 950	-19 340
	Fastighetsskatt	-20 655	-15 798
	Periodiskt underhåll	-104 960	-18 777
	Övriga driftskostnader	-13 360	-24 133
		-420 821	-405 838
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 998	-11 150
	Förvaltningskostnader	-30 683	-35 616
	Kostnader överlåtelse och panter	-465	-6 261
	Föreningsverksamhet	-3 784	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-425	-657
	Förbrukningsinventarier	0	-10 995
	Medlemsavgifter HSB	-9 375	-9 375
	Stämma och styrelse	0	-4 015
		-56 730	-78 069
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-31 075	-21 300
	Löner för anställda	-38 500	-98 500
	Vicevärdsarvode	-8 400	-8 400
	Övriga personalkostnader	-3 067	-2 940
	Sociala avgifter	-24 974	-41 283
		-106 015	-172 423
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-76 584	-76 584
		-76 584	-76 584

Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		7 548 750	7 548 750		
Ingående anskaffningsvärde mark		809 608	809 608		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		8 358 358	8 358 358		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 844 025	-1 767 441		
Årets avskrivningar byggnader		-76 584	-76 584		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 920 609	-1 844 025		
Nedskrivning byggnader		-1 763 540	-1 763 540		
Utgående bokfört värde		4 674 209	4 750 793		
Bokförda värden byggnader		3 864 601	3 941 185		
Bokförda värden mark		809 608	809 608		
Fastighetsbeteckning:	Muraren 3 i Arvika				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	5 400 000	1 766 000	7 166 000	5 266 000
		5 400 000	1 766 000	7 166 000	5 266 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		68 064	68 045		
Övrig skattefordran		0	3 969		
		68 064	72 014		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		22 036	20 887		
Förutbetald kabel-TV och bredband		4 358	0		
		26 394	20 887		
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa		1 232	1 232		
Swedbank		1 807 569	1 700 943		
		1 808 801	1 702 174		

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2020-03-15	1,17%	2020-03-15	3 722 570	40 000
				3 722 570	40 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 682 570**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,17%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 160 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 522 570

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	6 434 000	6 434 000
Summa ställda säkerheter	6 434 000	6 434 000

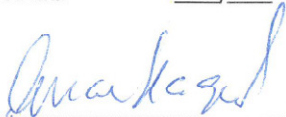
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	9 945	5 718
Medlemmars inre fond	12 144	12 144
	22 089	17 862

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	10 113	5 991
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 685	26 099
Upplupna räntekostnader	2 011	1 635
Upplupen revision	11 373	10 525
Förutbetalda årsavgifter och hyror	52 281	54 726
	99 463	98 976

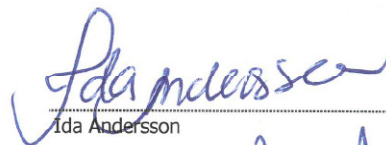
Arvika 27,5 2020



Enar Haglund



Erik Nissum



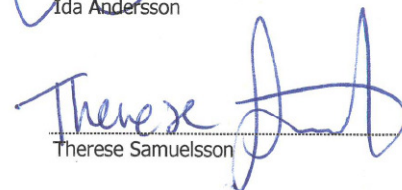
Ida Andersson



Inger Axelsson



Nick Magnusson



Therese Samuelsson



Åse Brecke

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Mursleven i Arvika, org.nr 716411-2786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Mursleven i Arvika för år 2019

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 på 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Mursleven i Arvika för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 16 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsett av HSB Riksförbund

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 (förskottshyror, 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 omföreling 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.