



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
427 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
5188 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
7%



**TOMTRÄTT**  
NEJ



**ÅRSVIGT**  
790 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika

Org nr 716451-0377

2019-01-01 - 2019-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika, med säte i Arvika, avger härmed 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 två fastigheter i Arvika, Laken 1-3 och Braxen 18, som stod färdigställd år 1989-1990. Fastigheterna består av 88 bostäder på totalt 6 766 m<sup>2</sup> samt en lokal. Föreningen har även 75 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar*: Föreningen har HSB Normalstadgar 2011 version 5, registrerade 2018-08-08.

*Föreningsstämma mm* : Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Torbjörn Ryman, med Mats Wahlstedt, Eva-Märta Tranemyr och Johnny Johnsson som suppleanter.

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

Torbjörn Ryman	ordförande	i tur att avgå
Mats Wahlstedt	vice ordförande	
Eva-Märta Tranemyr	sekreterare	
Bodil Diseth	vice sekreterare	
Stig Rann	ledamot	i tur att avgå
Monica Tuhus	ledamot	i tur att avgå
Johnny Johnsson	ledamot	
Sven-Åke Magnusson	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare* : Föreningens firma har tecknats av Mats Wahlstedt, Johnny Johnsson, Torbjörn Ryman och Eva-Märta Tranemyr, två i förening.

*Valberedning* : Valberedningen har bestått av Rigmor Andersson och Monica Westlund.

*Revisorer* : Revisorer har varit Annika Ode med Sarah Tranemyr som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

*Förvaltning* : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Björn Sundin varit under året. Fastighetsskötsel har utförts av Farmartjänst Entreprenad. Föreningen har även haft några medlemmar som gjort stora insatser mot en viss ersättning.

*Försäkring* : Föreningens fastigheter har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring där även bostadsrättstillägg ingår. Från 2020-01-01 är fastigheterna försäkrade i Folksam.

*Väsentliga avtal*: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Farmartjänst Entreprenad	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik AB, OKQ8, Arvika Fjärrvärme, Minol	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB	Vatten
ComHem	Tv
Protector Forsikring tom 2019-12-31	Fastighetsförsäkring
Folksam from 2020-01-01	Fastighetsförsäkring
Färg & Co	Anbud: renovering/målningsarbeten

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnation gruppboende	2004-2005
Anslutning till fjärrvärmenät	2008-2009

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadgeenlig besiktning*: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-21.

*Reparationer* : Föreningen har haft följande större oförutsedda reparationer under året: Avloppsrelining med tillhörande arbete Skeppargatan 17 C-D

*Underhåll* : Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Rensning av ventilationskanaler i alla lägenheter  
Offerter inbegärda på solpaneler och installation.

*Underhållsplan* : Föreningen har en 15-årig underhållsplan som är upprättad av vicevärd och styrelse och reviderades senast 2019-10-23.

Underhållsplanen omfattar inte underhållsåtgärder som enligt tidigare normgivning betraktats som investeringar. Underhållsplanen behöver därför omarbetas för att inkludera samtliga större underhållsåtgärder.

*Kommande underhåll och investeringar*: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet samt investeringar av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :  
Installation av solpaneler för elproduktion på två takhalvor under 2020



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika

Org nr 716451-0377

*Finansiering:* Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 790 kr/m<sup>2</sup> oförändrat mot föregående år. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2020. Utöver månadsavgiften tillkommer även kostnad för uppvärmning och hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 773 000 kr. I mars 2019 gjorde föreningen en extra amortering om 454 587 kr. Under året har föreningen amorterat ytterligare 1 718 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 21 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 (6) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 110 (110) st varav röstberättigade medlemmar 89 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	6 145	6 069	6 098	6 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 481	1 138	1 126	346
Soliditet, %	40%	37%	35%	33%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	790	790	790	782
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	5 188	5 502	5 830	6 008
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	373	406	356	482

### Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 582 271	5 707 800	2 829 797	7 041 327	1 138 579
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 500 000	-361 421	-1 138 579
Avsättning framtida underhåll enligt plan			547 000	-547 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-124 586	124 586	
Årets resultat					1 480 786
Belopp vid årets utgång	6 582 271	5 707 800	4 752 211	6 257 492	1 480 786

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 679 906
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	124 586
Avsättning till underhållsfonden*	-547 000
Årets resultat	1 480 786
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>7 738 278</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 500 000
<b>Balanserat resultat överföres i ny räkning</b>	<b>6 238 278</b>

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 145 023	6 069 107
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 145 023</b>	<b>6 069 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 347 262	-2 502 617
Övriga externa kostnader	Not 4	-304 739	-298 956
Personalkostnader och arvode	Not 5	-227 247	-297 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 229 543	-1 234 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 108 791</b>	<b>-4 333 569</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 036 232</b>	<b>1 735 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 025	1 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 471	-597 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-555 446</b>	<b>-596 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 480 786</b>	<b>1 138 579</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 480 786</b>	<b>1 138 579</b>

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	58 526 706	59 734 499
Inventarier och installationer	Not 8	58 125	19 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 584 831</b>	<b>59 753 749</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa anläggningstillgångar

**58 585 331**      **59 754 249**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		370	0
Övriga fordringar	Not 10	26 343	28 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 126	91 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 839</b>	<b>120 551</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 508 686	2 976 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 508 686</b>	<b>2 976 134</b>

### Summa omsättningstillgångar

**3 620 525**      **3 096 685**

### Summa tillgångar

**62 205 856**      **62 850 934**



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

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 290 071	12 290 071
Fond för yttre underhåll	4 752 211	2 829 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 042 282</b>	<b>15 119 868</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 257 492	7 041 327
Årets resultat	1 480 786	1 138 579
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 738 278</b>	<b>8 179 906</b>

#### Summa eget kapital

<b>24 780 560</b>	<b>23 299 774</b>
-------------------	-------------------

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 071 000	36 443 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 071 000</b>	<b>36 443 587</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 702 000	1 502 000
Leverantörsskulder		340 446	195 484
Skatteskulder		13 667	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	493 641	539 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	804 542	870 184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 354 296</b>	<b>3 107 572</b>

#### Summa skulder

<b>37 425 296</b>	<b>39 551 159</b>
-------------------	-------------------

#### Summa eget kapital och skulder

<b>62 205 856</b>	<b>62 850 934</b>
-------------------	-------------------

## 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 80 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 50 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,1 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

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.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 38 474 kr.

10 579 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**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	5 344 068	5 344 068
	Hysesintäkt lokaler	21 396	20 976
	Hysesintäkt garage och bilplatser	102 600	102 130
	Hysesintäkt övrigt	13 319	0
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	729 774	665 616
	Avsatt till inre fond	-74 400	-74 400
	Övriga intäkter i verksamheten	560	1 663
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 140	9 558
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-434	-504
		<b>6 145 023</b>	<b>6 069 107</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-177 340	-143 750
	El	-163 946	-234 571
	Uppvärmning	-731 497	-736 347
	Vatten	-296 108	-246 105
	Renhållning	-184 565	-164 503
	TV, bredband, iptelefoni	-52 692	-51 874
	Obligatoriska besiktningar	-37 513	0
	Serviceavtal	-31 480	-27 655
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-255 584	-337 331
	Försäkringar	-68 416	-65 887
	Fastighetsskatt	-158 291	-138 920
	Periodiskt underhåll	-124 587	-329 680
	Övriga driftskostnader	-65 243	-25 994
		<b>-2 347 262</b>	<b>-2 502 617</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll installationer	-86 242	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-231 000
	Underhåll mark och utemiljö	-33 626	-79 265
	Underhåll övrigt	-4 719	-19 415
		<b>-124 587</b>	<b>-329 680</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-16 185	-9 125
	Förvaltningskostnader	-177 537	-171 732
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 098	-9 503
	Föreningsverksamhet	-2 962	-3 019
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 122	-27 303
	Konsulter	-4 886	0
	Förbrukningsinventarier	-38 550	-37 749
	Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
	Stämma och styrelse	0	-125
		<b>-304 739</b>	<b>-298 956</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-52 552	-59 054
	Löner för anställda	-70 595	-137 745
	Vicevärdarvode	-52 749	-51 715
	Övriga arvoden	-25 244	-5 954
	Revisionsarvode	-2 305	-2 208
	Sociala avgifter	-23 802	-41 303
		<b>-227 247</b>	<b>-297 979</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 207 793	-1 207 793
	Markanläggningar	0	-16 599
	Maskiner och inventarier	-21 750	-9 625
		<b>-1 229 543</b>	<b>-1 234 017</b>

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 303 406	94 303 406
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 912 700	3 912 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	266 125	266 125
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 482 231</b>	<b>98 482 231</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-30 825 836	-29 618 043
	Årets avskrivningar byggnader	-1 207 793	-1 207 793
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-266 125	-249 526
	Årets avskrivningar markanläggningar	0	-16 599
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 299 754</b>	<b>-31 091 961</b>
	Nedskrivning byggnader	-7 655 771	-7 655 771
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>58 526 706</b>	<b>59 734 499</b>
	Bokförda värden byggnader	54 614 006	55 821 799
	Bokförda värden mark	3 912 700	3 912 700

**Fastighetsbeteckning:** Laken 1-3 samt Braxen 19 i Arvika

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	6 098 000	1 587 000	7 685 000	7 685 000
Bostäder hyreshus	1990	34 000 000	5 400 000	39 400 000	30 630 000
Lokaler	1990	78 000	986 000	1 064 000	797 000
		<b>40 176 000</b>	<b>7 973 000</b>	<b>48 149 000</b>	<b>39 112 000</b>

Not 8	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 475	143 475
	Årets investeringar	60 625	0
	Årets utrangering	-9 350	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>194 750</b>	<b>143 475</b>
	Ingående avskrivningar	-124 225	-114 600
	Årets avskrivningar	-21 750	-9 625
	Årets utrangering	9 350	0
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-124 500</b>	<b>-124 225</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>70 250</b>	<b>19 250</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	26 343	25 396
Övrig skattefordran	0	3 574
	<b>26 343</b>	<b>28 970</b>

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalad försäkring	73 546	68 416
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 580	11 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 590
	<b>85 126</b>	<b>91 581</b>

<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Kassa	17 195	12 683
Westra Wermlands Sparbank, företagskonto beviljad kredit 500 000 kr	2 465 367	1 938 352
Westra Wermlands Sparbank, placeringskonto	1 026 124	1 025 099
	<b>3 508 686</b>	<b>2 976 134</b>

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	2024-11-30	1,53%	2024-11-30	7 144 000	264 000
Westra Wermlands Sparbank	2020-02-28	1,38%	2020-02-28	4 374 000	168 000
Westra Wermlands Sparbank	2020-03-30	1,38%	2020-03-30	6 205 000	170 000
Westra Wermlands Sparbank	2022-02-17	1,53%	2022-02-17	9 850 000	200 000
Westra Wermlands Sparbank	2021-02-28	1,53%	2021-02-28	8 200 000	900 000
				<b>35 773 000</b>	<b>1 702 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>34 071 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 808 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	27 263 000

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	69 489 000	69 489 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 489 000</b>	<b>69 489 000</b>

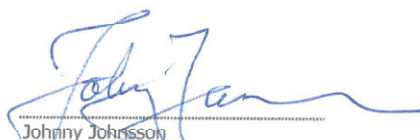
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	15 011	19 808
Medlemmars inre fond	478 630	520 096
	<b>493 641</b>	<b>539 904</b>

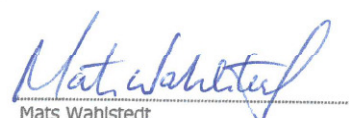
**Not 15** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	2 255	17 560
Upplupna sociala avgifter	6 225	16 543
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	182 631	254 599
Upplupna räntekostnader	39 257	47 885
Upplupen revision	9 310	9 125
Upplupen fastighetsförvaltning	35 172	48 696
Förutbetald intäkt värme	80 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	443 994	475 776
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 698	0
	<b>804 542</b>	<b>870 184</b>

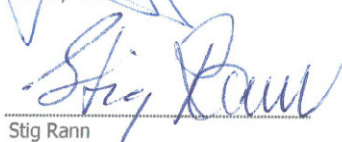
Arvika 11/3 2020

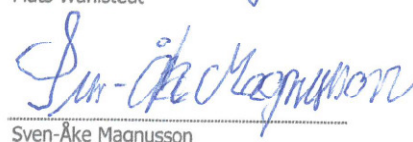
  
Eva-Märta Tranemyr

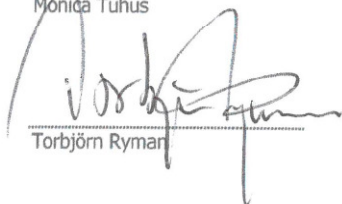
  
Johnny Johansson

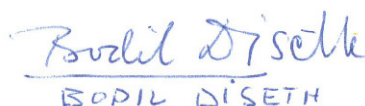
  
Mats Wahlstedt

  
Monica Tuhus

  
Stig Rann

  
Sven-Åke Magnusson

  
Torbjörn Ryman

  
BODIL DISETH

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-17

  
Annika Ode

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Strand i Arvika, org.nr. 716451-0377

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Strand i Arvika 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 utesluta verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Strand i Arvika 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

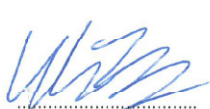
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

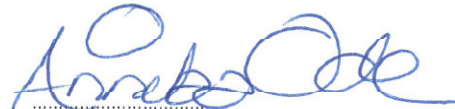
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arvika den 17/3- 2020



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsett revisor



Annika Ode  
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 (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 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.