



ÅRSREDOVISNING

2018-09-01—2019-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GJUTAREN I BJÖRNEBORG**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gjutaren i Björneborg
Årsredovisning 2018-09-01 - 2019-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
229 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2388 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
221 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
835 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



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gjutaren med säte i Björneborg får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (K2).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Björneborg 1:5
Byggnadsår 1958, Vårdeår 1986.

Adress: Jernfeltsgatan 1 - 11 och Hyttgatan 2 - 4

	Antal	Ytor m ²
Lägenheter, (64 bostadsrätt, 6 hyresrätter)		
1 RoK	21	688
2 RoK	37	2114
3 RoK	12	888
Totalt	70	3690
Lokaler	17	1227,5
Garage	19	
Parkeringsplatser med el	9	
Parkeringsplatser utan el	5	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2019-10-08.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2019. I stämman deltog 10 personer, därav 7 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Christer Nordgren	ordförande, ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn
Linnéa Nordgren	sekreterare
Jonas Bergkvist	ledamot
Heléne Bergström	ledamot
Björn Westergren	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Heléne Bergström.

Styrelsen har under året hållit 4 (4) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Nordgren, Björn Westergren, Linnéa Nordgren och Per Åke Lundin, två i förening.

Vicevärd har varit Christer Nordgren.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Peter Jakobsson med Bo Mithander som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Christer Nordgren med Björn Westergren som suppleant.

Valberedning har varit Anneli Almgren (sammankallande) och Mikael Nilsson.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	1989
Byte av fönster och entrédörrar	1989
Omläggning av tak	1989
Byte av alla elledningar	1989



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskador har under sommaren upptäckts i tre lägenheter. I en av dem var orsaken stopp i avloppet. Ett läckande expansionskärl på vinden var orsaken i de andra två lägenheterna. Ett tryckkärl kommer att installeras i pannrummet. Upptorkning med fläktar sker. Förutom detta har endast mindre reparationer och löpande underhåll utförts.

Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 6 tomma lägenheter. Föreningen har sålt 8 bostadrätter, varav 7 via mäklare, under året. Två lägenheter är lämnade till mäklare för försäljning. Föreningen hyr ut 5 bostadrätter vid verksamhetsårets slut.

Ett femårigt avtal har tecknats med Kristinehamns kommun för uthyrning av lokal till hemtjänsten.

Föreningen har ett moratorielån på 8 881 153 kr som är ränte- och amorteringsfritt till och med 2019-12-01. Detta lån kommer sedan att läggas om till ett vanligt hypotekslån med ränta på 2,5 % och amortering på 244 000 kr/år.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 5 augusti 2019.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i augusti 2019.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 2,5 % fr o m 2019-04-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 835 (814) kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 53 (49) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 21 (18) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning	3 105	3 096	3 088	2 937
Rörelseresultat	883	556	545	529
Resultat efter finansiella poster	767	418	391	370
Balansomslutning	13 460	13 583	13 750	13 614
Avgifts- och hyresbortfall, %	9,5	3,6	2,9	6,1
Soliditet %	6	1	Negativt	Negativ



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	178 325	617 873	-1 119 229	417 898
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			417 898	-417 898
Reservering till UH-fond		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-114 440	114 440	
Årets resultat				767 164
Belopp vid årets slut	178 325	623 433	-706 891	767 164

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-701 332
Årets resultat	767 164
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-120 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>114 440</u>
Till stämmans förfogande	60 272

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>60 272</u>
Summa	60 272

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





Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 105 173	3 096 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 130	33 000
Summa rörelseintäkter		3 279 303	3 129 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 945 273	-2 176 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 495	-104 238
Personalkostnader och arvode	Not 6	-37 889	-48 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 833	-243 833
Summa rörelsekostnader		-2 396 489	-2 573 081
Rörelseresultat		882 813	556 226
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 649	-138 329
Summa finansiella poster		-115 649	-138 329
Resultat efter finansiella poster		767 164	417 898
Årets resultat		767 164	417 898



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	11 751 040	11 970 764
Inventarier och installationer	Not 9	120 549	144 658
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 871 589	12 115 422

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa anläggningstillgångar

11 872 089	12 115 922
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		37 804	31 751
Övriga fordringar	Not 11	55 756	60 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 730	93 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		192 290	186 037

Kassa och bank	Not 13	1 395 205	1 281 190
<i>Summa kassa och bank</i>		1 395 205	1 281 190

Summa omsättningstillgångar

1 587 495	1 467 227
------------------	------------------

Summa tillgångar

13 459 584	13 583 149
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	178 325	178 325
Fond för yttre underhåll	623 433	617 873
<i>Summa bundet eget kapital</i>	801 758	796 198

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-706 892	-1 119 229
Årets resultat	767 164	417 898
<i>Summa fritt eget kapital</i>	60 272	-701 332

Summa eget kapital

862 030	94 866
----------------	---------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	8 881 531
Övriga långfristiga skulder	Not 15	183 689	268 505
<i>Summa långfristiga skulder</i>		183 689	9 150 036

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 741 363	3 480 600
Leverantörsskulder		204 353	322 485
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	229 577	242 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	238 572	293 009
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 413 865	4 338 247

Summa skulder

12 597 553	13 488 283
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

13 459 584	13 583 149
-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 125 år.

Avskrivning på installationer sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2	Nettoomsättning	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Årsavgifter bostäder	2 829 299	2 708 118
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-297 656	-16 268
	Hysesintäkt bostäder	60 060	46 556
	Hysesintäkt lokaler	410 792	245 064
	Hysesintäkt garage och bilplatser	66 414	67 793
	Hysesintäkt övrigt	3 224	100
	Övriga intäkter i verksamheten	15 383	25 806
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 306	14 740
	Övriga fakturerade kostnader	600	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 751	4 399
		3 105 173	3 096 308

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäljning bostadsrätter	174 130	33 000
		174 130	33 000



Not 4	Driftskostnader	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
	Reparationer	-328 180	-327 179
	El	-159 918	-170 949
	Uppvärmning	-752 432	-1 012 786
	Vatten	-176 421	-235 534
	Renhållning	-86 824	-73 878
	TV, bredband, iptelefoni	-40 661	-42 023
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-159 799	-195 750
	Försäkringar	-54 571	-53 716
	Fastighetsskatt	-46 772	-36 714
	Periodiskt underhåll	-114 440	0
	Övriga driftskostnader	-25 255	-28 077
		-1 945 273	-2 176 605
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-1 290	0
	Underhåll lokaler	-62 500	0
	Underhåll garage och bilplatser	-50 650	0
		-114 440	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 413	-9 038
	Förvaltningskostnader	-75 178	-86 342
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 350	-17 028
	Kontorsutrustning och -material	1 076	-113
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 394	-246
	Konsulter	0	-5 625
	Medlemsavgifter HSB	-21 600	-22 150
	Stämma och styrelse	-1 770	-1 330
	Kundförluster m m	-33 866	37 633
		-169 495	-104 238
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-5 531	-7 988
	Löner för anställda	0	-1 500
	Vicevärdsarvode	-18 600	-18 600
	Övriga personalkostnader	-10 174	-11 794
	Revisionsarvode	-900	-900
	Sociala avgifter	-2 684	-7 622
		-37 889	-48 404
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-219 724	-219 724
	Installationer	-24 109	-24 109
		-243 833	-243 833



Not 8	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 005 358	30 005 358
Ingående anskaffningsvärde mark	83 856	83 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 089 214	30 089 214

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 131 541	-8 911 817
Årets avskrivningar byggnader	-219 724	-219 724
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 351 265	-9 131 541

Nedskrivning byggnader	-8 986 909	-8 986 909
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde **11 751 040** **11 970 764**

Bokförda värden byggnader	11 667 184	11 886 908
Bokförda värden mark	83 856	83 856

Fastighetsbeteckning: Björneborg 1

Värdeår: 1986

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	9 400 000	1 844 000	11 244 000	9 268 000
Lokaler	936 000	368 000	1 304 000	891 000
	10 336 000	2 212 000	12 548 000	10 159 000

Not 9	Inventarier och installationer		
--------------	---------------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	241 094	241 094
Utgående anskaffningsvärden	241 094	241 094

Ingående avskrivningar	-96 436	-72 327
Årets avskrivningar	-24 109	-24 109
Utgående avskrivningar	-120 545	-96 436

Utgående bokfört värde **120 549** **144 658**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.



Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 11	Övriga fordringar		
	Skattekonto	7 067	7 067
	Övrig skattefordran	13 189	23 247
	Övriga fordringar	35 500	30 000
		55 756	60 314
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	37 016	36 063
	Förutbetald kabel-TV och bredband	13 660	13 351
	Förutbetald administration	6 170	6 152
	Förutbetald fastighetskötsel	34 084	31 206
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 800	7 200
		98 730	93 972
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	1 395 205	1 281 190
		1 395 205	1 281 190



Not 14 Skulder till kreditinstitut 2019-08-31 2018-08-31

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>		
Handelsbanken Krhmn (Moratorielån, ränte- och amorteringsfritt till 2019-12-31)			8 881 531	8 881 531
Stadshypotek	3,85%	2019-09-30	2 859 832	3 480 600
			11 741 363	12 362 131

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	8 881 531
Kortfristig del exklusive amorteringar			11 483 363	2 860 600
Amorteringar nästa år			258 000	620 000
			11 741 363	12 362 131

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 976 000 1 200 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) 10 507 363 10 542 131

Under nästa räkenskapsår kommer moratorielånet att slås ihop med hypotekslånet och löpa med ränta och amortering.

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning varav i eget förvar			17 064 000	17 064 000
Summa ställda säkerheter			17 064 000	17 064 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder

HSB Kristinehamn 183 689 268 505

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt			465	465
Arbetsgivaravgifter			191	307
Medlemmars inre fond			135 430	142 820
Övriga kortfristiga skulder			93 491	98 561
			229 577	242 153



Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Upplupna löner och arvoden	7 695	10 962
	Upplupna sociala avgifter	906	3 293
	Upplupna räntekostnader	18 335	20 898
	Upplupen revision	9 000	9 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 214	212 122
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 422	36 734
		238 572	293 009

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Reparationer av de tre vattenskadade lägenheterna kommer att slutföras.
Vakanta lägenheter lämnas till mäklare för försäljning efterhand.



Björneborg den 15/1 2020


Christer Nordgren


Linnéa Nordgren


Heléne Bergström


Jonas Bergkvist


Björn Westergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/1 2020


Peter Jakobsson
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutaren i Björneborg, org.nr.773600-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Björneborg för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Gjutaren i Björneborg för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristinehamn den 15/1 2020


Heléne Majjgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Peter Jakobsson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen samt information om viktiga händelser med ekonomisk påverkan efter räkenskapsårets utgång. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

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

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Styrelsen beslutar om avsättning och ianspråktagande av yttre underhållsfond och stämman beslutar om extra avsättning till yttre underhållsfond, d v s avsättning utöver vad underhållsplanen visar.

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

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Kristinehamn
Hamnvägen 6, 681 30 Kristinehamn
Tel 0550-341 00 Fax 0550-831 41
e-post: info.kristinehamn@hsb.se
www.hsb.se/kristinehamn