



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Siken 2 i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1945 på fastigheten Siken 16 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lagmansgatan 4 A-B och 6 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-14.

Föreningsstämmor


Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5.

Extrastämma hölls den 26 november 2019. Vid stämman valdes Magnus Ingvarsson till ny styrelseordförande efter Oddbjörn Andersson som avgått i förtid. Till ny ledamot valdes Linus Östergren. Stämman beslutade också att anlita en förvaltare genom HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, istället för att utse en vicevärd i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Magnus Ingvarsson, ordförande
- Oskar Kardmo Drott, vice ordförande
- Stina Siljing, sekreterare
- Majvor Lundmark
- Agneta Nordström
- Patrik Wahlqvist, utsedd av HSB Sydost 



Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Oddbjörn Andersson, ordförande (t o m 2019-11-26)
Magnus Ingvarsson, ordförande (fr o m 2019-11-26)
Majvor Lundmark, vice ordförande
Ida Holmberg, sekreterare
Håkan Sjöstrand (t o m 2019-12-31)
Linus Östergen (fr o m 2019-11-26)
Stina Siljning
Curt Möller, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Majvor Lundmark och Stina Siljning.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Stina Siljning, Oddbjörn Andersson, Ida Holmberg och Håkan Sjöstrand, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lena Åberg med Adam Ågehäll som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Oddbjörn Andersson med Stina Siljning som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Oskar Kardmo Drott (ordförande), Berit Johansson, Ebba Kaldner och Lena Åberg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB. Trappstädningen har ombesörjts av HS Service och Support AB.

Under året har Oddbjörn Andersson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 2 990 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	
2 rum	23	
3 rum	<u>1</u>	
Bostäder med bostadsrätt	36	1 883 kvm
Lokal med hyresrätt	1	35 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett övernattningsrum i källaren 4 A-B, två tvättstugor (i både 4 A-B och 6 A-B) //

**Försäkringar**

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.


År	Åtgärd
1985	Nytt fasadtegel Samtliga vatten- och avloppsstammar över källargolv utbyta Nya betongplattor och räcken till balkongerna Samtliga el-centraler, el-ledningar samt uttag utbyta
1995	Samtliga fönster och fönsterdörrar klädda med strängpressad aluminium Yttre fönsterbågen utbytt mot en av aluminium med lågenergiglas
2001	Installation av Bredbandsbolagets bredband i lägenheter och lokal
2006	Målning av burspråk, fönsterbleck, källardörrar och räcken
2008-09	Byte av samtliga tvättmaskiner
2010	Målning av miljöhus
2011	Installation av närvarostyrd belysning i torkrum samt cykelrum
2013	Målning av samtliga trapphus
2014	Renovering av yttertak med ny papp, läkt och takpannor
2015	Obligatorisk ventilationskontroll utförd
2016	Byte av värmeväxlare, expansionskärl, m m i värmecentralen
2018	Byte av avloppsstammar i källaren Renovering av tvättstugorna Energideklaration
2019	Bytt till LED-belysning källare, vind och trapphus och ny belysning entréer Påbörjat byte av låssystem i trapphusen med porttelefon

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har ett miljöhus för källsortering av sopor, inklusive kärl för elkomponenter.
Bytt källardörrar för att bättre bevara värmen i källaren.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	279,5	298,9	293,5	289,9	259,9
Omräkning till normalår i MWh 1)	314,1	325,4	316,9	309,8	292,6
Värmekostnad kr/kvm	132	133	128	121	113
Lokal- och bostadsytan är 1 883 kvm					
El i MWh	23,6	20,4	27,3	26,8	17,9
Vatten i kbm	2 000	2 135	1 981	2 161	2 119
Kubikmeter per bostadsrätt	56	59	55	60	59

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Byte till LED-belysning i trapphus, källare och vind samt ny belysning entréer
- Påbörjat byte av låssystem med porttelefon

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 20 augusti 2019 av styrelsen. Vid besiktningen kunde inga väsentliga brister konstateras.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har styrelseledamöter deltagit i av HSB anordnad kurs ”ny i styrelsen”.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1% 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 725 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 9 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 53 (55). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 369	1 373	1 395	1 373	1 355
Resultat efter finansiella poster	6	-17	880	52	-42
Balansomslutning (tkr)	6 990	7 222	6 336	5 746	6 350
Eget kapital (tkr)	3 032	3 026	3 043	2 162	2 110
Soliditet (%)	43	42	48	38	33
Taxeringsvärde (tkr)	29 000	22 200	22 200	22 200	19 200
-varav byggnad (tkr)	16 000	13 800	13 800	13 800	13 200
Likviditet (%)	111	26	514	229	404
Justerad likviditet (%)	111	133			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	717	717	717	717	717
Total låneskuld (tkr)	3 368	3 400	2 880	2 912	3 764
Låneskuld (kr/kvm*)	1 789	1 806	1 529	1 547	2 000
Underhållsfond (tkr)	1 395	1 471	1 513	1 397	1 479
Avskrivning (kr/kvm*)	71	69	45	45	45
Räntekostnader (kr/kvm*)	17	15	12	29	36
Räntekänslighet (%)	2,5	2,5	2,1	2,2	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.



Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 605	0	1 471 432	1 535 932	-16 533
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-16 533	16 533
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-160 498	160 498	
Årets resultat					5 985
Belopp vid årets utgång	35 605	0	1 394 934	1 595 897	5 985

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 91 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 33 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2020	Ny dränering runt husen

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 519 398,78
Årets resultat	5 985,04
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-84 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	160 498,00
Summa till stämmans förfogande	1 601 881,82

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 601 881,82
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 368 613	1 373 278
Summa rörelseintäkter		1 368 613	1 373 278

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-787 481	-792 494
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 428	-125 391
Underhåll enligt plan	Not 5	-160 498	-184 762
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-99 594	-129 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 531	-129 466
Summa rörelsekostnader		-1 330 532	-1 361 190

Rörelseresultat**38 081** **12 089****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 096	-28 622
Summa finansiella poster		-32 096	-28 622

Årets resultat**5 985** **-16 533****Tilläggsupplysning**

Årets resultat	5 985	-16 533
Reservering till fond för yttre underhåll	-84 000	-143 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	160 498	184 762
Överföring till balanserat resultat	82 483	25 229 <i>AL</i>

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	6 110 619	6 118 969
Pågående nyanläggningar	Not 10	187 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 298 119	6 118 969

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

6 298 619	6 119 469
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	140
Kundfordringar		0	3 006
Avräkningskonto HSB		670 000	1 021 081
Övriga kortfristiga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 798	78 548
Summa kortfristiga fordringar		691 799	1 102 775

Summa omsättningstillgångar

691 799	1 102 775
----------------	------------------

Summa tillgångar

6 990 418	7 222 244
------------------	------------------



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 605	35 605
Fond för yttre underhåll	1 394 934	1 471 432
Summa bundet eget kapital	1 430 539	1 507 037

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 595 897	1 535 932
Årets resultat	5 985	-16 533
Summa fritt eget kapital	1 601 882	1 519 399

Summa eget kapital

Not 13

3 032 421

3 026 436

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 336 000	0
Summa långfristiga skulder		3 336 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		32 000	3 400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	182 042	186 546
Leverantörsskulder		255 257	485 571
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 047	4 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 559	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	148 092	117 291
Summa kortfristiga skulder		621 997	4 195 808

Summa skulder

3 957 997

4 195 808

Summa eget kapital och skulder

6 990 418

7 222 244



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

Inkomstskatt

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 1 904 663 kr. *AL*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 350 288	1 350 288
	Hysesintäkt lokaler	9 480	7 800
	Hysesintäkt övrigt	12 580	16 030
	Årsavgift konsumtionsavgift el	3 600	2 123
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 647	12 705
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 014	6 322
	Övriga fakturerade kostnader	0	3 006
		1 368 613	1 373 278
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-47 877	-33 866
	El	-49 199	-44 118
	Uppvärmning	-248 917	-250 186
	Vatten	-81 615	-86 394
	Renhållning	-46 606	-45 944
	TV, bredband, iptelefoni	-18 338	-18 326
	Obligatoriska besiktningar	0	-22 663
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-230 684	-230 806
	Försäkringar	-12 385	-11 187
	Fastighetsskatt	-49 572	-48 132
	Övriga driftskostnader	-2 288	-872
		-787 481	-792 494
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 000	-9 138
	Förvaltningskostnader	-97 740	-83 696
	Andrahandsuthyrningsavgift	-233	-1 363
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 998	-4 089
	Föreningsverksamhet	-463	-193
	Kontorsutrustning och -material	-778	-1 950
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 211	0
	Konsulter	-3 469	-2 656
	Förbrukningsinventarier	-2 415	-2 501
	Medlemsavgifter HSB	-16 375	-16 375
	Stämma och styrelse	-1 746	-3 430
		-148 428	-125 391
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-60 813
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-123 949
	Underhåll installationer	-160 498	0
		-160 498	-184 762
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-30 250	-45 550
	Vicevärdsarvode	-44 169	-36 000
	Övriga arvoden	0	-15 700
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Sociala avgifter	-23 475	-30 127
		-99 594	-129 077
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-134 531	-129 466
		-134 531	-129 466

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 567 038	7 365 892
Årets investering byggnader	126 181	2 201 146
Ingående anskaffningsvärde mark	40 392	40 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 733 611	9 607 430

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 488 461	-3 358 995
Årets avskrivningar byggnader	-134 531	-129 466
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 622 992	-3 488 461

Utgående bokfört värde

	6 110 619	6 118 969
--	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	6 070 227	6 078 577
Bokförda värden mark	40 392	40 392

Fastighetsbeteckning: Siken 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	16 000 000	13 000 000	29 000 000	22 200 000
		16 000 000	13 000 000	29 000 000	22 200 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets investering	187 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	187 500	0

Pågående nyanläggningar avser installation av passersystem som färdigställts i början av 2020 till en kostnad av 221 250 kr.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	13 068	12 385
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	4 144	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 586	4 583
Förutbetalda administration	0	6 514
Förutbetalda fastighetsskötsel	0	48 147
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 919
	21 798	78 548

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 605	0	1 471 432	1 535 932	-16 533
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-16 533	16 533
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-160 498	160 498	
Årets Resultat					5 985
Belopp vid årets utgång	35 605	0	1 394 934	1 595 897	5 985

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2023-09-25	0,98%	2023-09-25	3 368 000	32 000
				3 368 000	32 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 336 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					128 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 208 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				6 602 500	6 602 500
varav i eget förvar				-2 155 800	-2 155 800
Summa ställda säkerheter				4 446 700	4 446 700

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	186 546	176 603
Avsättning	24 996	24 996
Uttag	-29 500	-15 053
	182 042	186 546

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 843	4 198
Slutskatteskuld föregående år	204	360
	2 047	4 558

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 250	900
Arbetsgivaravgifter	1 309	943
	2 559	1 843



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 414	34 448
Upplupna räntekostnader	275	7 466
Upplupen revision	10 000	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 403	66 239
	148 092	117 291

Kalmar 15 / 4 2020

Magnus Ingvarsson

Ida Hölmlberg

Linus Östergren

Stina Siljning

Majvor Lundmark

Curt Möller

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-29

Lena Åberg
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siken 2 i Kalmar, org.nr. 732400-0533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siken 2 i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Siken 2 i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Kalmar den 24/04 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Åberg
Av föreningen vald revisor