



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BIET I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0786



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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 även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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 som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Biet i Lidköping

Org nr 769000-0786

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 68:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2018.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2015.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Från 1/1 2020 har föreningen tecknat fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partner. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår även då.

Föreningens fastighet Biet 6 är belägen på adresserna Prostgatan 7 A-D samt 9A-C. Husen färdigställdes år 1951 och 1995–1996 genomfördes en stamreovering. 1999 har en elomläggning skett. 2005 skedde ett byte av lägenhetsdörrar. 2016 glasades balkongerna in. Den totala bostadsytan uppgår till 3 243 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	30
3	12
4	3
Totalt	51

I föreningen finns även 6 st lokaler, 4 st garage och 20 st bilplatser. *nr*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning källare, rördragning	37 102 kr
------------------------------	-----------

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Ekonomi

Under 2019 var årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 767 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 748 453 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och tekniskförvaltning
- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar
- Säkerhetstjänst avseende parkeringsövervakning samt jour

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 (65) medlemmar varav 64 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits.


Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 april 2019. På stämman deltog 10 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Svensson	ordförande
Anita Edvinsson	vice ordförande
Marianne Hallin	ledamot, sekreterare
Joakim Widell	ledamot
Sören Pettersson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Andreas Friberg	suppleant
Anton Fräs	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kjell Svensson (ordf), Anita Edvinsson och suppleant Andreas Friberg. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kjell Svensson, Anita Edvinsson, Liselott Karlsson och Marianne Hallin två i förening. 

Vicevärd

Kjell Svensson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Erik Berggren med Anders Funk som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kjell Svensson med Anita Edvinsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Anita Edvinsson sammankallande och Anton Fräs.

Miljösamordnare

Andreas Friberg

Brandskydd

Joakim Widell och Anton Fräs

Studie- och fritidsverksamhet

Anita Edvinsson

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 504	2 498	2 503	2 300	2 210
Resultat efter finansiella poster tkr	371	35	385	15	-19
Soliditet %	26	24	23	19	38
Avgifts- och hyresbortfall tkr	3	3	3	4	4
Bankskuld tkr	9 748	10 013	10 520	11 400	4 179
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	767	767	767	707	679
Fond för yttre underhåll tkr	3 074	2 957	3 262	3 009	2 781



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 950	2 956 646	309 181	34 549
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	34 549	-34 549
Reservering till yttre fond		154 522	-154 522	
Ianspråkstagande av yttre fond		-37 102	37 102	
Årets resultat				371 353
Belopp vid årets slut	62 950	3 074 066	226 310	371 353

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 3 074 066

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	343 730
Årets resultat före fondförändring	371 353
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-154 522
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>37 102</u>
Summa	597 663

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 597 663

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	371 353
Avsättning till underhållsfond	- 154 522
Disposition underhållsfond	<u>37 102</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-117 420

Resultat efter fondförändring 253 933 *nr*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

HSB Brf Biet I Lidköping

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 504 230	2 498 379
Summa intäkter		2 504 230	2 498 379
Driftskostnader	Not 2	-1 500 291	-1 380 855
Underhållskostnader	Not 3	-37 102	-459 803
Personalkostnader	Not 4	-127 163	-138 918
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-323 996	-323 996
Summa rörelsekostnader		-1 988 552	-2 303 572
Rörelseresultat		515 679	194 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 655	1 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-145 981	-161 796
Summa finansiella poster		-144 326	-160 258
Årets resultat		371 353	34 549



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

HSB Brf Biet I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>12 417 319</u>	<u>12 741 315</u>
	12 417 319	12 741 315

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

12 417 819 **12 741 815**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	300	0
--------	-----	---

Övriga fordringar

Not 11	1 031 247	687 298
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>58 600</u>	<u>67 897</u>
	1 090 147	755 195

Kortfristiga placeringar

Not 12	900 000	700 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 990 147 **1 455 195**

Summa tillgångar

14 407 966 **14 197 009**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

HSB Brf Biet I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 950 62 950

Fond för yttre underhåll

3 074 066 2 956 646

3 137 016 3 019 596

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

226 310 309 181

Årets resultat

371 353 34 549

597 663 343 730

Summa eget kapital

3 734 679 3 363 326

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 9 483 589 5 656 453

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 264 864 4 356 864

Leverantörsskulder

183 869 126 719

Skatteskulder

5 178 358

Övriga skulder

Not 16 403 457 375 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 332 330 317 909

1 189 698 5 177 230

Summa skulder

10 673 287 10 833 683

Summa Eget kapital och skulder

14 407 966 14 197 009



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

HSB Brf Biet I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

HSB Brf Biet I Lidköping

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 486 832	2 486 832
Hyror	80 650	73 020
Bortfall hyror	-2 796	-2 796
Elintäkter	1 440	1 440
Övriga intäkter	600	2 379
Bruttoomsättning	<u>2 566 726</u>	<u>2 560 875</u>
Avsatt till inre fond	-62 496	-62 496
	2 504 230	2 498 379
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	295 167	279 987
Tv/datakostnader	64 720	63 125
Reparationer	91 638	38 144
El	62 908	68 245
Uppvärmning	531 436	532 227
Vatten	131 246	87 424
Sophämtning	46 104	45 335
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 357	69 537
Medlemsavgifter	23 444	23 133
Försäkringar	48 303	47 283
Förvaltningsarvoden	99 132	99 827
Övriga driftskostnader	31 836	26 588
	<u>1 500 291</u>	<u>1 380 855</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	37 102	459 803
	<u>37 102</u>	<u>459 803</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 400	62 000
Vicevärdsarvode	52 800	49 600
Revisorsarvode	2 000	1 500
Löner och andra ersättningar	5 178	3 662
Sociala kostnader	16 785	22 156
	<u>127 163</u>	<u>138 918</u>
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	323 996	323 996
	<u>323 996</u>	<u>323 996</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	357	380
Övriga ränteintäkter	1 298	1 158
	<u>1 655</u>	<u>1 538</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	145 981	161 796
	<u>145 981</u>	<u>161 796</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

HSB Brf Biet I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31				
Not 8 Byggnader och mark						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971					
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader	16 242 814	16 242 814				
Anskaffningsvärde mark	64 000	64 000				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 306 814</u>	<u>16 306 814</u>				
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 565 499	-3 241 503				
Årets avskrivningar	-323 996	-323 996				
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 889 495</u>	<u>-3 565 499</u>				
Bokfört värde	12 417 319	12 741 315				
Taxeringsvärde för Bieet 6						
Byggnad - bostäder	25 000 000	20 800 000				
Byggnad - lokaler	413 000	135 000				
	<u>25 413 000</u>	<u>20 935 000</u>				
Mark - bostäder	9 600 000	7 200 000				
	<u>9 600 000</u>	<u>7 200 000</u>				
Taxeringsvärde totalt	35 013 000	28 135 000				
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500				
Not 10 Kundfordringar						
Övriga kundfordringar	300	0				
	<u>300</u>	<u>0</u>				
Not 11 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 012 186	668 237				
Skattekonto	19 061	19 061				
	<u>1 031 247</u>	<u>687 298</u>				
Not 12 Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	200 000
	HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	700 000
						900 000
Not 13 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	62 950	2 956 646	309 181	34 549		
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	34 549	-34 549		
Reservering till yttre fond		154 522	-154 522			
Ianspråktagande av yttre fond		-37 102	37 102			
Årets resultat				371 353		
Belopp vid årets slut	62 950	3 074 066	226 310	371 353		



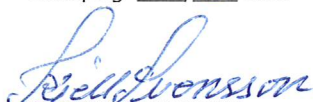
HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0786

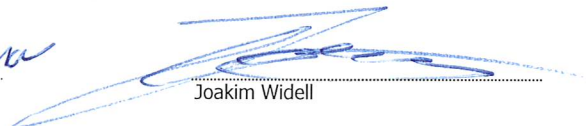
HSB Brf Biet I Lidköping

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	411675	1,64%	2021-09-30	2 693 750	87 500
Stadshypotek AB	414847	1,33%	2020-04-30	1 877 102	21 452
Stadshypotek AB	414848	1,51%	2021-04-30	76 380	50 928
Stadshypotek AB	422164	1,35%	2020-09-01	1 009 221	16 984
Stadshypotek AB	427616	1,36%	2022-06-01	4 092 000	88 000
				9 748 453	264 864
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 483 589
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 424 133
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckning				12 033 601	12 033 601
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				264 864	4 356 864
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				10 392	9 474
Arbetsgivaravgifter				5 117	6 525
Inre fond				387 948	359 381
				403 457	375 380
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				15 796	0
Förutbetalda hyror och avgifter				231 905	212 145
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				84 629	105 764
				332 330	317 909

Lidköping 17/3 2020


Kjell Svensson

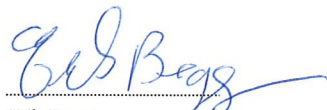

Anita Edvinsson


Joakim Widell


Marianne Hallin


Sören Pettersson

Vår revisionsberättelse har 31/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Biet, org.nr. 769000-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Biet 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 *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.

Styrelsens ansvar

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.


Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionsssed 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 Biet 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Lidköping den 31/3/2020


Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Berggren

Av föreningen vald revisor