

Org.nr: 768400-2376

HSB Brf Betslet

- i Skara



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Betslet i Skara

Org nr 768400-2376

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 50:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5 med anpassning i § 31 och 32.

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

Lekplatsbesiktning har senast gjorts under år 2018.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes senast hösten 2017 och godkändes sedan under 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Valhall 8 och Verdandi 6 är belägna på adresserna Valhallagatan 19-23 och Valhallagatan 28-36 i Skara. Husen färdigställdes år 1972 och den totala bostadsytan uppgår till 6 513 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 kokvrå	21 st
2 kokvrå	9 st
2	39 st
3	18 st
4	15 st
Totalt	102 st

I föreningen finns även 11 st lokaler, 31 st garage och 68 st bilplatser. ⁴⁾

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har det bytts ut utebelysning på 6 st stolpar. Utbyte av en torktumlare samt ombyggnad i torkskåp.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och den närmaste 5-års perioden finns följande större åtgärder med: utbyte av lägenhetsdörrar, fasadputsning, trapphusmålning och källarmålning. Åtgärderna kommer behöva delfinansieras via extern belåning.

Ekonomi

Årsavgifterna höjs den 1 april 2020 med 1,5 % och efter den höjningen är föreningens genomsnittliga avgifter 778 kronor per kvm inkl. värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 920 000 kronor. För att sprida riskerna finns det tre olika löptider på lånen.

Miljö och energi

Föreningen kommer fortlöpande att gå över till modern LED-belysning. Dels för att få bort PCB men även för att spara energi. I anslutning till fönsterrenoveringen så utfördes det asbetsanering på de ställen där sådant fanns. När lägenhetsdörrarna under 2020 kommer bytas ut till säkerhetsdörrar så kommer det även där göras via asbetsaneringar där så behövs.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ och teknisk förvaltning
- Billinge Energi, fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv/bredband
- Länsförsäkringar, försäkringar
- Securitas, parkeringsövervakning ^(M)



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Betslet i Skara

Org nr 768400-2376

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar varav 109 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 21 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 8 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Bertil Olin	ordförande
Claes Janke	sekreterare
Abdul Sheh Gibril	vice ordförande
Siv Widegren	ledamot
Christer Kullberg	ledamot
Helen Wilbard	ledamot
Jim Josefsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för samtliga ledamöter utom Helen Wilbard. Då Christer Kullberg avlidit under året kommer det behövas ett fyllnad-
sval. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda
sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bertil Olin, Abdul Sheh Gibril, Claes Janke och Siv Widegren, två i förening.

Vicevärd/gårdsansvariga

Christer Kullberg har varit vicevärd fram till sin bortgång. Där efter har styrelsen tillsammans med Vincent Andersson hjälpts åt med uppgiften.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Platsen som boenderevisor innehas av Stig Fasth, med Johan Persson som suppleant.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige utses av styrelsen vid aktuella tillfällen.

Valberedning

Valberedningen består av Stig Fasth (ordförande), Johanna Andersson, Johan Persson och Vincent Andersson.

Studie- och fritidsverksamhet

Claes Janke har varit studieorganisationsorganiserare. ⁽⁹⁾



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Betslet i Skara

Org nr 768400-2376

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 440	5 350	5 316	5 257	5 118
Resultat efter finansiella poster tkr	1 027	842	330	572	954
Soliditet %	17 %	14 %	11 %	12 %	10 %
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5 %	0,4 %	1 %	0,6 %	1 %
Bankskuld tkr	22 920	23 400	23 880	20 251	20 702
Skuldsättning kr/m2	3 519	3 593	3 666	3 109	3 179
Räntekostnader kr/m2	77	100	138	121	109
Räntekänslighet (1 % mot årsavg.)	5 %	5 %	5 %	4 %	4 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	472	462	507	490	444
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	767	760	744	744	744
Fond för yttre underhåll tkr	4 084	3 638	3 055	2 414	1 483
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	77	98	98	112	104
Sparande kr/m2	287	259	172	197	233

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 900	0	3 637 615	-839 955	842 025
Vinstdisp enl. stämmobeslut				842 025	-842 025
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Anspråktagande av yttre fond			-54 343	54 343	
Årets resultat					1 026 577
Belopp vid årets slut	389 900	0	4 083 272	-443 588	1 026 577

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.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. 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.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 069
Årets resultat före fondförändringar	1 026 577
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	- 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>54 343</u>
	582 989

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	582 989
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 083 272

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 026 577
Avsättning till underhållsfond enligt plan	- 500 000
Disposition ur underhållsfond	<u>54 343</u>
	- 445 657

Resultat efter fondförändring **580 920** _A



HSB Brf Betslet i Skara

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 439 932	5 349 592
Summa intäkter		5 439 932	5 349 592
Driftskostnader	Not 2	-2 943 872	-2 865 202
Underhållskostnader	Not 3	-54 343	-57 900
Personalkostnader	Not 4	-129 590	-147 451
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-789 161	-789 161
Summa rörelsekostnader		-3 916 966	-3 859 713
Rörelseresultat		1 522 966	1 489 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 243	4 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-499 632	-652 272
Summa finansiella poster		-496 389	-647 854
Årets resultat		1 026 577	842 025
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-641 000
Disposition underhållsfond		54 343	57 900
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-445 657	-583 100
Resultat efter fondförändring		580 920	258 925



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-2376

HSB Brf Betslet i Skara

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 24 641 462 25 430 623

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa anläggningstillgångar

24 641 962 25 431 123

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 9 677 2 471

Övriga fordringar

Not 11 1 547 925 1 289 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 380 121 616
1 668 982 1 413 894

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 800 000 1 700 000

Kassa och bank

23 0

Summa omsättningstillgångar

4 469 005 3 113 894

Summa tillgångar

29 110 967 28 545 018

**HSB Brf Betslet i Skara****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

389 900

389 900

Fond för yttre underhåll

4 083 272

3 637 615

4 473 1724 027 515*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-443 588

-839 955

Årets resultat

1 026 577

842 025

582 9902 069

Summa eget kapital

5 056 162**4 029 584****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 440 001

15 280 001

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

480 000

8 120 000

Leverantörsskulder

217 811

234 721

Skatteskulder

39 706

3 726

Övriga skulder

Not 16

200 444

204 606

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

676 844

672 379

1 614 8049 235 432

Summa skulder

24 054 805**24 515 433****Summa Eget kapital och skulder****29 110 967****28 545 018** ^{a)}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-2376

HSB Brf Betslet i Skara

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.

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 21,4 % 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: 768400-2376

HSB Brf Betslet i Skara

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 995 300	4 945 992
Hyror	195 924	183 959
Bortfall hyror	-24 991	-22 485
Övriga intäkter	295 599	264 026
Bruttoomsättning	<u>5 461 832</u>	<u>5 371 492</u>
Avsatt till inre fond	-21 900	-21 900
	5 439 932	5 349 592
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	527 735	523 527
Tv/datakostnader	234 172	234 139
Reparationer	91 091	87 164
El	137 384	137 734
Uppvärmning	860 118	877 217
Vatten	284 254	282 726
Sophämtning	247 985	179 709
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	135 340	99 360
Medlemsavgifter	42 889	42 267
Försäkringar	61 718	60 932
Förvaltningsarvoden	193 631	187 647
Övriga driftskostnader	90 080	105 807
Externa tjänster	37 475	46 972
	<u>2 943 872</u>	<u>2 865 202</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Belysningsunderhåll	28 930	57 900
Underhåll tvättstugor	25 413	0
	<u>54 343</u>	<u>57 900</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 000	43 000
Vicevärdarvode	45 775	49 500
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	21 648	27 994
Sociala kostnader	17 167	22 956
	<u>129 590</u>	<u>147 451</u>
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	789 161	789 161
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	468	413
Ränteintäkter skattekonto	0	57
Utdelningar	0	3 073
Övriga ränteintäkter	2 775	875
	<u>3 243</u>	<u>4 418</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	499 632	483 719
Övriga finansiella kostnader	0	168 553
	<u>499 632</u>	<u>652 272</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-2376

HSB Brf Betslet i Skara

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	2071				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	32 309 788	32 309 788			
Anskaffningsvärde mark	251 665	251 665			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 561 453	32 561 453			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 130 830	-6 341 669			
Årets avskrivningar	-789 161	-789 161			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 919 991	-7 130 830			
Bokfört värde	24 641 462	25 430 623			
Taxeringsvärde för fastigheterna Valhall 8 och Verdandi 6					
Byggnad - bostäder	32 000 000	25 000 000			
Byggnad - lokaler	394 000	390 000			
	32 394 000	25 390 000			
Mark - bostäder	11 200 000	6 400 000			
Mark - lokaler	180 000	126 000			
	11 380 000	6 526 000			
Taxeringsvärde totalt	43 774 000	31 916 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 10 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	9 677	2 471			
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 522 203	1 264 085			
Skattekonto	25 722	25 722			
	1 547 925	1 289 807			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	2 800 000
					2 800 000
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 900	0	3 637 615	-839 955	842 025
Vinstdisp enl. stämmobeslut				842 025	-842 025
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-54 343	54 343	
Årets resultat					1 026 577
Belopp vid årets slut	389 900	0	4 083 272	-443 588	1 026 577



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-2376

HSB Brf Betslet i Skara

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp	2859265635	1,84%	Rörlig ränta	7 640 000	160 000
Swedbank Hyp	2859265643	2,07%	2021-06-23	7 640 000	160 000
Swedbank Hyp	2859265650	2,58%	2024-06-19	7 640 000	160 000
				22 920 000	480 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 440 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 520 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning 24 000 000 24 000 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering) **480 000** **8 120 000**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 485	3 192
Arbetsgivaravgifter	505	1 309
Inre fond	198 454	200 106
	200 444	204 606

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	87 498	82 474
Förutbetalda hyror och avgifter	406 959	407 009
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	182 387	182 896
	676 844	672 379

Skara 11/3 2020

Abdul Sheh Gibril

Bertil Olin

Claes Janke

Siw Widegren

Helen Wilbard Mwaipopo

Jim Josefsson

Vår revisionsberättelse har 13/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stig Fasth
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson 2020-03-22
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Betslet, org.nr. 768400-2376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Betslet 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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.

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.

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.


Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Betslet 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

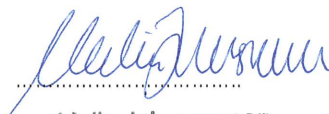
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

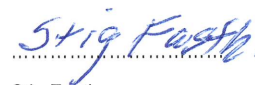
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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.

Skara den 13/3 2020



Malin Johannesson

BoRevision AB 2020-03-22
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Fasth

Av föreningen vald revisor

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.