



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYCKELPIGAN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-3343



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 omförelse 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 Nyckelpigan i Skövde

Org nr 766600-3343

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

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.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2011-04-29.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Nyckelpigan 1 är belägen på adresserna Nyckelpigevägen 58-140 och 158-192 i Skövde. Husen färdigställdes år 1981/1982 till en sammanlagd produktionskostnad av 32 269 462 kronor. Den totala bostadsytan uppgår till 6985 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	7
3	32
4	32
5	1
Totalt	72

I föreningen finns, 73 st garage och 61 st bilplatser. ^{*)}

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fiber har dragit fram till alla fastigheter
- Starta upp med källsortering
- Skaffat flaggstångsbelysning

Under 2020 kommer man att se över taken.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och fastigheten anses befinna sig i gott skick.

Ekonomi

I januari 2020 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 744 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 012 896 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 förvaltning
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Nyckelpigans samfällighet avseende service, värme- och ventilationsanläggningar.
- Securitas avseende parkeringsövervakning.
- Farmartjänst i Skövde avseende teknisk förvaltning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar (föregående år 105) varav 102 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 22 maj 2019. På stämman deltog 17 personer.

Styrelsen samt suppleanter

Bo Augustsson	ordförande
Roland Fogelberg	vice ordförande
Helena Rantanen	sekreterare
Elin Svensson	ledamot
Stig Torell	ledamot
Rasmus Karlsson	ledamot
Leif Bardh	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Bo Augustsson, Elin Svensson, Rasmus Karlsson. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden. ¹⁾

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Augustsson, Roland Fogelberg, Helena Rantanen och Anna Friberg, två i förening.

Vicevärd

Kent Jacobsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Lena Linder med Elin Jacobsson Youssef som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige beslutade stämman att låta styrelsen utse.

Valberedning

Valberedningen består av Marcus Nielsen (ordförande) och Emelie Johansson Nawaz.

Miljö/brandskydd

Elin Svensson har varit miljöansvarig och Stig Torell har varit brandskyddansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Rasmus Karlsson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 311	5 245	5 225	5 226	5 148
Resultat efter finansiella poster tkr	614	851	787	432	1 235
Soliditet %	25	23	24	21	19
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	23 013	23 563	19 710	20 802	21 786
Räntekostnader kr/m ²	60	61	58	81	100
Drifts-/personalkostnader kr/m ²	466	444	422	395	387
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	744	733	733	733	722
Fond för yttre underhåll tkr	2 823	2 397	2 007	1 427	1 686
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m ²	72	64	119	102	95

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 256 971	0	2 396 936	2 872 535	851 009
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	851 009
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-74 015	74 015	
Årets resultat					613 993
Belopp vid årets slut	1 256 971	0	2 822 922	3 297 559	613 993

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 utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	3 723 545
Årets resultat	613 993
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	74 015
Summa till stämmans förfogande	3 911 552

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 911 552
-------------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår underhållsfonden till 2 822 921 ^(A)



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 311 225	5 244 991
Summa intäkter		5 311 225	5 244 991
Driftskostnader	Not 2	-3 056 965	-2 896 317
Underhållskostnader	Not 3	-74 015	-60 024
Personalkostnader	Not 4	-202 739	-203 106
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-953 807	-811 267
Summa rörelsekostnader		-4 287 526	-3 970 713
Rörelseresultat		1 023 699	1 274 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 072	5 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-417 778	-428 675
Summa finansiella poster		-409 706	-423 269
Årets resultat		613 993	851 009
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-450 000
Disposition underhållsfond		74 015	60 024
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-425 985	-389 976
Resultat efter fondförändring		188 008	461 033

**HSB Brf Nyckelpigan i Skövde**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>29 421 208</u>	<u>30 375 015</u>
		29 421 208	30 375 015
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 421 708	30 375 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	2 481	1 198
Övriga fordringar	Not 11	1 194 251	2 086 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>113 831</u>	<u>117 293</u>
		1 310 563	2 204 660
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 310 563	2 204 660
Summa tillgångar		31 732 271	32 580 176 ^{m)}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3343

HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 256 971	1 256 971
Fond för yttre underhåll		2 822 921	2 396 936
		<u>4 079 892</u>	<u>3 653 907</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 297 559	2 872 535
Årets resultat		613 993	851 009
		<u>3 911 552</u>	<u>3 723 544</u>
Summa eget kapital		7 991 444	7 377 451
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 462 620	19 165 138
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	550 276	4 398 034
Leverantörsskulder		171 269	236 476
Skatteskulder		64 571	68 331
Övriga skulder	Not 16	31 923	43 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	460 168	1 291 461
		<u>1 278 207</u>	<u>6 037 587</u>
Summa skulder		23 740 827	25 202 725
Summa Eget kapital och skulder		31 732 271	32 580 176 ^{η)}



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3343

HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

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 62 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. ⁽⁴⁾



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3343

HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 193 780	5 117 004
Hyror	112 145	113 461
Bortfall hyror	-12 200	-15 116
Övriga intäkter	17 500	29 642
	5 311 225	5 244 991
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	344 351	316 024
Tv/datakostnader	42 614	41 210
Reparationer	64 840	78 034
El	45 045	45 045
Uppvärmning	865 800	858 600
Vatten	173 250	166 320
Sophämtning	102 427	81 674
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	275 676	269 246
Medlemsavgifter	31 451	31 012
Försäkringar	103 002	99 216
Förvaltningsarvoden	151 030	146 671
Övriga driftskostnader	857 479	763 187
Övriga kostnader	0	78
	3 056 965	2 896 317
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll övrigt	74 015	60 024
	74 015	60 024
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	99 980	101 965
Vicevärdsarvode	45 000	40 350
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	18 300	18 700
Sociala kostnader	37 459	40 091
	202 739	203 106
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	942 584	800 044
Ombyggnader	11 223	11 223
	953 807	811 267
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	648	1 556
Övriga ränteintäkter	7 424	3 850
	8 072	5 406
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	417 633	427 920
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	755
Övriga finansiella kostnader	145	0
	417 778	428 675



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3343

HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

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	2080					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981					
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader	37 405 846	31 437 209				
Anskaffningsvärde mark	1 112 816	1 112 816				
Årets investeringar	0	6 670 893				
Årets utrangeringar	0	-702 256				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 518 662</u>	<u>38 518 662</u>				
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 143 647	-8 034 636				
Årets avskrivningar	-953 807	-811 267				
Årets utrangeringar	0	702 256				
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 097 454</u>	<u>-8 143 647</u>				
Bokfört värde	29 421 208	30 375 015				
Taxeringsvärde för Nyckelpigan 1						
Byggnad - bostäder	34 953 000	29 553 000				
Byggnad - lokaler	836 000	814 000				
	<u>35 789 000</u>	<u>30 367 000</u>				
Mark - bostäder	12 296 000	10 350 000				
Mark - lokaler	959 000	659 000				
	<u>13 255 000</u>	<u>11 009 000</u>				
Taxeringsvärde totalt	49 044 000	41 376 000				
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500				
Not 10 Kundfordringar						
Hyses och avgiftsfordringar	2 481	1 198				
	<u>2 481</u>	<u>1 198</u>				
Not 11 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 183 614	2 075 532				
Skattekonto	10 637	10 637				
	<u>1 194 251</u>	<u>2 086 169</u>				
Not 12 Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	1 000 000
						1 000 000
Not 13 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 256 971	0	2 396 936	2 872 535	851 009	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	851 009	-851 009	
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-74 015	74 015		
Årets resultat					613 993	
Belopp vid årets slut	1 256 971	0	2 822 921	3 297 559	613 993	(1)



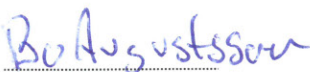
HSB - där möjligheterna bor


Org Nr: 766600-3343

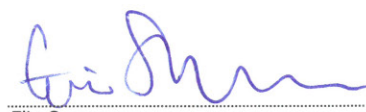
HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
SEB Bolån AB	26927471	1,26%
SEB Bolån AB	26927498	2,29%
Stadshypotek AB	411248	1,42%
Swedbank Hypotek	2858041458	1,69%
		Konv.datum
		Belopp
		23 012 896
		550 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		22 462 620
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		20 261 516
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	28 677 000	28 677 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	550 276	4 398 034
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	16 992	22 039
Arbetsgivaravgifter	14 931	20 108
Övriga kortfristiga skulder	0	1 138
	31 923	43 285
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 669	0
Förutbetalda hyror och avgifter	410 399	364 299
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	44 100	927 162
	460 168	1 291 461

Skövde 28/4 2020

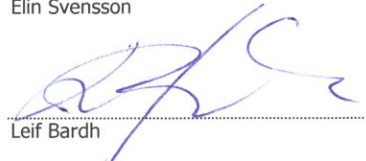

Bo Augustsson


Stig Torell


Elin Svensson


Helena Rantanen


Roland Fogelberg


Leif Bardh


Rasmus Karlsson

Vår revisionsberättelse har 6/5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Linder
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nyckelpigan, org.nr. 766600-3343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyckelpigan 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 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 Nyckelpigan 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 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 revisionsd 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 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.

Sködde den 6 15 2020


.....
Malin Johannesson

Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lena Linder

Av föreningen vald revisor

