



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Femkanten i Uddevalla

ÅRSREDOVISNING



Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Femkanten i Uddevalla, org.nr. 716408-5537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01--2019-06-30, föreningens 39:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens har sitt säte i Uddevalla.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastighet Uddevalla Femkanten 15 färdigställdes 1982-83.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 12 trapphus, 4 våningar med adresserna Ridhusgatan 2 - 26, S Drottninggatan 20 - 28 och Tjärhovsgatan 2 - 6, alla uppgångar jämna nummer.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	37 st.	2 340 m ²
3 r o k	52 st.	4 237 m ²
4 r o k	43 st.	4 199 m ²
5 r o k	12 st.	1 556 m ²
	144 st.	12 331 m ²
Lokaler	6 st.	326 m ²
Garage-platser	1 st.	
P-plats	140 st.	
MC-platser	7 st.	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ och teknisk förvaltning.



HSB - där möjligheterna bor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 november 2018 med 38 deltagande medlemmar.

Styrelsen och suppleanter

			Vald tom
Ordinarie ledamöter:	Orvar Brattberg	ordförande	2019
	Ulrika Ahlberg	vice ordförande	2020
	Tommy Jigstrand	sekreterare	2020
	Eilif Sjöberg		2020
	Rune Kjell		2019
	Ing-Marie Hinze Andersson		2019
	Teppo Määttä	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2019
Suppleanter:	Erling Augustsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2019

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Orvar Brattberg, Rune Kjell och Ing-Marie Hinze Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, alternativt Orvar Brattberg, Tommy Jigstrand, Ulrika Ahlberg och Teppo Määttä, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärdar har varit Eilif Sjöberg, Tommy Jigstrand och Rune Kjell.

Revisor

Revisorer har varit Olle Pehrsson med Sten Andersson som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Orvar Brattberg med Tommy Jigstrand som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Peter Bording, sammankallande, Robert Jensen och Monica Åsberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

- Renovering av bjälklag på loftgångar på Ridhusgatan 2, 4, 12 och 20.
- Ny dörr och ramp till soprum, Ridhusgatan 12.
- Slipat och bättringsmålat räcke vid ramp till övre gården.
- Monterat två nya innerdörrar i korridorer p.g.a. inbrott.
- Asfalterat på in-och utsidan vid garageportarna samt entré vid två cykelrum, Ridhusgatan 2.
- Målat om i trapphuset på Ridhusgatan 12 och 20.
- Inrett ett gästrum för medlemmar med fyra sängplatser på Ridhusgatan 12.
- Renoverat och inrett motionsrummet med nytt bordtennisbord samt monterat ny belysning.
- Byggt två skyddsanordningar för avloppsrör i garaget.
- Utfört takrengöring och behandling på hela fastigheten.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Tvättning av husfasad.
- I övrigt följs underhållsplanen löpande, dock i prioritetsordning.

FK

[Handwritten signatures]



HSB - där möjligheterna bor

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast 1 januari 2000 med 2,5%. Budgeten för 2019/20 visar inte på något höjningsbehov.
Avgifterna uppgår till kronor 733 kr/m² inklusive uppvärmning och varmvatten.
Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 74 kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 202 medlemmar och vid årets slut 198 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.
Föreningen har under följande anordnat två trivseldagar (gemensamma städ) för medlemmarna under maj och oktober månad.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Nettoomsättning tkr	10 295	10 286	10 319	9 887	9 880
Rörelseresultat tkr	3 801	2 751	3 573	1 486	3 463
Resultat efter finansiella poster tkr	3 391	2 354	3 393	-3 308	1 557
Soliditet	46%	41%	35%	31%	35%
Balansomslutning tkr	66 116	66 230	69 880	67 895	69 384
Fond yttre underhåll tkr	15 862	13 034	12 070	11 651	10 533
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,1%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	733	733	733	733

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 510 656	0	13 033 833	4 115 824	2 353 808
Disposition enligt stämmobeslut			510 000	1 843 808	-2 353 808
Årets avsättning till underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-182 040	182 040	
Årets resultat					3 391 343
Belopp vid årets slut	7 510 656	0	15 861 793	3 641 672	3 391 343

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 641 672
Årets resultat	3 391 343
	<u>7 033 015</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	<u>7 033 015</u>
	7 033 015

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

PK

Handwritten signature

Resulträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 295 459	10 285 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 909	10 315
Summa rörelseintäkter		10 373 368	10 296 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 631 698	-5 679 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 996	-411 871
Personalkostnader och arvode	Not 6	-187 773	-174 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 318 913	-1 279 798
Summa rörelsekostnader		-6 572 381	-7 545 340
Rörelseresultat		3 800 987	2 750 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 8	410 920	771 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-820 564	-1 168 451
Summa finansiella poster		-409 644	-397 023
Resultat efter finansiella poster		3 391 343	2 353 808
Årets resultat		3 391 343	2 353 808

AK

Handwritten signatures

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 62 654 334 63 973 248

Inventarier och installationer

Not 11 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

62 654 334 63 973 248

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

62 654 834 63 973 748

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 13 1 164 993 1 644 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 290 556 206 552

Summa kortfristiga fordringar

1 455 549 1 850 874

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 2 000 000 400 000

Summa kortfristiga placeringar

2 000 000 400 000

Kassa och bank

Not 16 5 290 5 290

Summa kassa och bank

5 290 5 290


Summa omsättningstillgångar

3 460 839 2 256 164

Summa tillgångar

66 115 673 66 229 912

AK



Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 510 656	7 510 656
Fond för yttre underhåll	15 861 793	13 033 833
Summa bundet eget kapital	23 372 449	20 544 489

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 641 672	4 115 824
Årets resultat	3 391 343	2 353 808
Summa fritt eget kapital	7 033 015	6 469 632

Summa eget kapital

30 405 464 **27 014 120**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	32 750 000	36 000 000
Övriga långfristiga skulder		616 679	1 021 252
Summa långfristiga skulder		33 366 679	37 021 252

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	600 000	400 000
Leverantörsskulder		445 830	851 272
Skatteskulder		18 695	13 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	163 398	8 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 115 607	921 420
Summa kortfristiga skulder		2 343 530	2 194 540

Summa skulder

35 710 209 **39 215 792**

Summa eget kapital och skulder

66 115 673 **66 229 912**

AK



Kassaflödesanalys	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 391 343	2 353 808
Avskrivningar	1 318 913	1 279 798
Kostnad för swapavtal	-404 574	-389 791
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 305 682</u>	<u>3 243 815</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 731	-8 586
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-51 010	556 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 100 941</u>	<u>3 791 275</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-494 950
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-494 950</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 050 000	-6 170 181
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 050 000</u>	<u>-6 170 181</u>
Årets kassaflöde	1 050 941	-2 873 856
Likvida medel vid årets början	2 042 423	4 916 279
Likvida medel vid årets slut	3 093 364	2 042 423

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

PK

Handwritten signatures

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnader	1,5 procent per år, klart år 2068
Installationer	Energioptimering 5 år, färdigt avskrivet
	Ventilation 10 år, klart år 2025
	Taggsystem 10 år, klart år 2027

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

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.




En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 69 980 tkr, (fg år 69 980 tkr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
	Årsavgifter bostäder	9 057 960	9 056 916
	Årsavgifter lokaler	36 060	36 060
	Hysesintäkt lokaler	200 030	184 710
	Hysesintäkt garage och bilplatser	636 300	624 640
	Hysesintäkt övrigt	2 666	2 418
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	328 320	328 320
	Övriga intäkter i verksamheten	5 950	14 238
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	350
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 832	38 204
	Övriga fakturerade kostnader	1 000	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 341	0
		10 295 459	10 285 856
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring HSB Norra Bohuslän 2018	65 935	0
	Försäkringsåterbäring	11 974	10 315
		77 909	10 315
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-926 715	-715 685
	El	-276 938	-260 344
	Uppvärmning	-839 840	-852 414
	Vatten	-412 231	-417 541
	Renhållning	-157 518	-147 591
	Bevakningskostnader	-70 926	-66 788
	TV, bredband, iptelefoni	-345 645	-351 996
	Obligatoriska besiktningar	-42 281	-5 736
	Serviceavtal	-1 781	-22 108
	Hissar serviceavtal & besiktning	-39 194	-25 020
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-952 590	-1 300 490
	Försäkringar	-90 865	-81 988
	Fastighetsskatt	-212 911	-204 958
	Periodiskt underhåll	-182 040	-1 096 382
	Övriga driftskostnader	-80 223	-130 185
		-4 631 698	-5 679 225
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-5 000	-35 000
	Underhåll lokaler	-8 816	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen, lås och porttelefon	-33 021	-283 075
	Underhåll installationer, vatten och avlopp	0	-574 375
	Underhåll installationer, värme	0	-8 875
	Underhåll installationer, ventilation	0	-3 071
	Underhåll huskropp utvändigt	-135 203	-36 375
	Underhåll mark och utemiljö	0	-107 938
	Underhåll garage och bilplatser	0	-47 673
		-182 040	-1 096 382
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 005	-12 742
	Förvaltningskostnader	-297 479	-295 516
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 973	-37 806
	Föreningsverksamhet	-1 465	-1 356
	Kontorsutrustning och -material	-1 503	-3 196
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 703	-6 851
	Förbrukningsinventarier	-35 720	-750
	Medlemsavgifter HSB	-47 500	-47 350
	Stämma och styrelse	-3 649	-6 305
		-433 996	-411 871



Not 6	Personalkostnader	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-68 850	-70 440
	Vicevärdsarvode	-80 650	-72 233
	Övriga arvoden	-2 550	0
	Övriga personalkostnader	-4 140	-3 662
	Revisionsarvode	-5 300	-5 100
	Sociala avgifter inkl Fora	-26 284	-23 011
		<u>-187 773</u>	<u>-174 445</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 318 913	-1 279 798
		<u>-1 318 913</u>	<u>-1 279 798</u>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	Ränteintäkt placeringar	6 347	11 456
	Ränteintäkt swapavtal	404 573	759 972
		<u>410 920</u>	<u>771 428</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader	-397 344	-534 571
	Räntekostnader swapavtal	-422 291	-632 978
	Övriga finansiella kostnader	-929	-902
		<u>-820 564</u>	<u>-1 168 451</u>

FK



Not 10	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 646 972	83 152 022			
	Årets investering byggnader, taggsystem	0	494 950			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 646 972	86 646 972			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 673 724	-21 393 927			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 318 913	-1 279 798			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 992 638	-22 673 724			
	Utgående bokfört värde	62 654 334	63 973 248			
	Bokförda värden byggnader	59 654 334	60 973 248			
	Bokförda värden mark	3 000 000	3 000 000			
	Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Femkanten 15				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1983	100 000	48 000	148 000	108 000
	Lokaler	1983	1 037	425	1 462	1 243
			101 037	48 425	149 462	109 243
	Värde angivet i tkr.					
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	52 375	74 760			
	Årets försäljning, utrangering	0	-22 385			
	Utgående anskaffningsvärden	52 375	52 375			
	Ingående avskrivningar	-52 375	-74 760			
	Årets försäljning, utrangering	0	22 385			
	Utgående avskrivningar	-52 375	-52 375			
	Utgående bokfört värde	0	0			
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB	1 088 074	1 637 133			
	Skattekonto	1 000	7 190			
	Övriga fordringar, arvoden	20 325	0			
	Övriga fordringar	55 594	0			
		1 164 993	1 644 323			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	41 644	40 494			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	86 436	86 364			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 476	79 694			
		290 556	206 552			

AK

DM
 JS



Not 15	Kortfristiga placeringar		2019-06-30	2018-06-30
		Räntesats		
		Konv.datum		
	Placering HSB 1 mån	0,35%	2019-06-30	
			2 000 000	400 000
			2 000 000	400 000

Not 16	Kassa och bank		2019-06-30	2018-06-30
	Kassa		5 000	5 000
	Nordea, transaktionskonto		290	290
			5 290	5 290

Not 17	Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2018-06-30	2019-06-30	
	Nordea Hypotek AB (publ)	1,08%	2022-01-19	11 600 000	9 450 000	0
	Nordea Hypotek AB (publ)	0,90%	2020-12-28	10 000 000	10 000 000	0
	Nordea Hypotek AB (publ)	0,91%	2020-05-29	2 000 000	1 500 000	200 000
	Stadshypotek AB (publ)	1,47%	2022-12-30	12 800 000	12 400 000	400 000
				36 400 000	33 350 000	600 000

Lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfalldatum.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 750 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	30 350 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Ja

Ränta att betala	Avtal tom	Marknadsvärde		
		2019-06-30	2018-06-30	
Nordea Hypotek AB (publ)	3,95% 2020-12-30	10 000 000	604 411	1 004 990
Nordea Hypotek AB (publ)	0,019% 2020-12-30	-10 000 000	12 268	16 262
Marknadsvärde swapavtal per bokslutsdag			616 679	1 021 252

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	76 012 000	76 012 000
varav i eget förvar	-14 875 000	-1 775 000
Summa ställda säkerheter	61 137 000	74 237 000

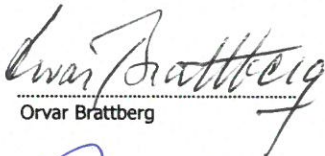
AK

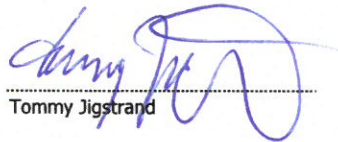


Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2019-06-30	2018-06-30
	Personalens källskatt	12 195	6 000
	Arbetsgivaravgifter	5 265	2 455
	Medlemmars inre fond	0	0
	Övriga kortfristiga skulder- räntor och amortering per 20190630	145 938	0
		<u>163 398</u>	<u>8 455</u>

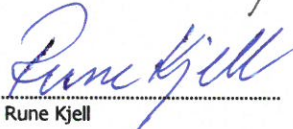
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Upplupna räntekostnader	38 611	12 644
	Upplupen revision	12 682	11 990
	Upplupen fastighetsförvaltning	236 875	0
	Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	3 951	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	815 156	783 036
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 332	113 750
		<u>1 115 607</u>	<u>921 420</u>

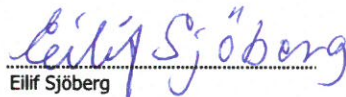
Uddevalla 31,10 2019

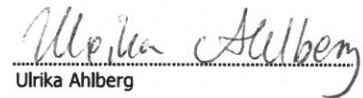

Orvar Brattberg


Tommy Jigstrand


Ing-Marie Hintze


Rune Kjell



Eilif Sjöberg


Ulrika Ahlberg


Teppo Määttä

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-1/11


Olle Pehrsson
Revisor vald av föreningsstämman


Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Femkanten i Uddevalla, org.nr. 716408-5537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Femkanten i Uddevalla för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Uppllysning 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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

AK

osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Femkanten i Uddevalla för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

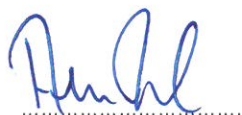
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

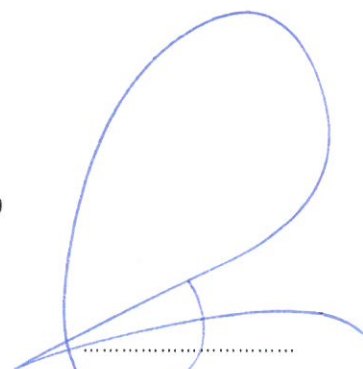
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Uddevalla den 1 / 11 - 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Olle Pehrsson

Av föreningen vald revisor










STYRELSEN FÖR HSB BRF FEMKANTEN

Org. nr: 758500-0743

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 387 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 226 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
Investeringsbehovet grundas på föreningens underhållsplan per 2019-10-02				
	Skuldsättning 2 643 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 3,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 121 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				

Ans
OTS



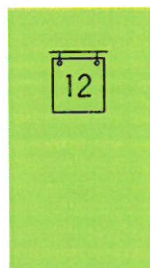
Tomträtt
Nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Arsavgift
733 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*