



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TJÄDERN I VARA

Org.nr. 768400-0792



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 Tjädern i Vara

Org nr 768400-0792

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 Vara.

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

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet Tjädern 11 är belägen i Vara på Sveagatan 2 A-C. Husen färdigställdes år 1962 och stamombyggnad har genomförts 1998. Den totala bostadsytan i föreningen uppgår till 1 868 kvm och sedan tillkommer lokaler med totalt 464 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

| | |
|-------|---------------|
| 7 st | 2 rum och kök |
| 17 st | 3 rum och kök |
| 3 st | 4 rum och kök |
| <hr/> | |
| 27st | |

I föreningen finns även 3 st lokaler (2 med bostadsrätt) och 13 st bilplatser. *yt*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

I år har föreningen inte haft några kostnader för underhåll. Reparationskostnaderna är bokförda till ett värde av 34 411 kr.

Planerade underhållsåtgärder för år 2020 är byte av valsat plåttak på Sveagatan 2 A, relining av avloppsrör samt dränering.

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften inkl värme och vatten är 558 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 662 618 kr och är uppdelade på tre lånedelar med olika ränta och bindningstider, långgivare är Handelsbanken Stadshypotek. För mer information ang. lån se not 18.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar (föregående år 31) varav 30 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 22 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|------------------|---------------------------|
| Tony Persson | ordförande |
| Marita Jacobsson | vice ordförande |
| Katrine Windroth | sekreterare |
| Veronica Enström | ledamot |
| Boril Birgersson | ledamot |
| Mikael Blixt | ledamot utsedd av HSB NVG |
| Hans Carlsson | suppleant |
| Jorma Moilanen | suppleant |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Marita Jacobsson, Veronica Enström samt Tony Persson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tony Persson, Katrin Windroth, Boril Birgersson och Marita Jacobsson, två i förening.

Vicevärd

Tony Persson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen. 

Revisor

Revisor har varit Benn Werner samt BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Tony Persson med Marita Jacobsson som ersättare.


Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr | 1 302 | 1 251 | 1 226 | 1 226 | 1 195 |
| Rörelseresultat tkr | 364 | 411 | 219 | 303 | 218 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 322 | 370 | 168 | 235 | 143 |
| Balansomslutning tkr | 6 910 | 6 773 | 6 487 | 6 345 | 6 175 |
| Avgift- och hyresbortfall % | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ² | 558 | 547 | 536 | 536 | 536 |
| Fond för yttre underhåll tkr | 2 773 | 2 503 | 2 240 | 2 065 | 1 857 |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|--|
| Belopp vid årets ingång | 140 714 | | 2 502 554 | 532 402 | 370 103 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 370 103 | -370 103 |
| Reservering till yttre fond | | | 270 000 | -270 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | 322 349 |
| Belopp vid årets slut | 140 714 | | 2 772 544 | 632 505 | 322 349  |

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.

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 före fondreglering | 902 505 |
| Årets resultat | 322 349 |
| Reservation till fond för yttre underhåll, enl plan | - 270 000 |
| Ianspråktagande ut yttre fond, årets underhåll | <u>0</u> |
| | 954 854 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 954 854 |
| Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition | 2 772 544 |

Tillägg till resultaträkningen:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Årets resultat | 322 349 |
| Avsättning till underhållsfond | - 270 000 |
| Disposition underhållsfond | <u>0</u> |

Resultat efter fondförändring 52 349 *nr*

**HSB Brf Tjädern i Vara**

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 302 278 | 1 250 586 |
| Summa intäkter | | 1 302 278 | 1 250 586 |
| Driftskostnader | Not 2 | -732 346 | -650 376 |
| Underhållskostnader | Not 3 | 0 | -7 781 |
| Personalkostnader | Not 4 | -102 508 | -78 104 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 5 | -103 556 | -103 556 |
| Summa rörelsekostnader | | -938 409 | -839 817 |
| Rörelseresultat | | 363 869 | 410 770 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 1 495 | 1 121 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -43 015 | -41 788 |
| Summa finansiella poster | | -41 520 | -40 667 |
| Årets resultat | | 322 349 | 370 103 |
| Tillägg till resultaträkningen: | | | |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -270 000 | -270 000 |
| Disposition underhållsfond | | 0 | 7 781 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -270 000 | -262 219 |
| Resultat efter fondförändring | | 52 349 | 107 884 |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0792

HSB Brf Tjädern i Vara

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|-------|------------------|------------------|
| Not 8 | <u>4 391 422</u> | <u>4 494 978</u> |
| | 4 391 422 | 4 494 978 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| <u>4 391 922</u> | <u>4 495 478</u> |
|-------------------------|-------------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

| | | |
|--------|---|----|
| Not 10 | 0 | 75 |
|--------|---|----|

Skattefordran

| | |
|--------|--------|
| 16 674 | 23 086 |
|--------|--------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 1 768 581 | 1 523 980 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | |
|---------------|---------------|
| <u>32 775</u> | <u>29 016</u> |
|---------------|---------------|

| | |
|-----------|-----------|
| 1 818 030 | 1 576 157 |
|-----------|-----------|

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|---------|---------|
| Not 12 | 700 000 | 700 000 |
|--------|---------|---------|

Kassa och bank

| | |
|---|-----|
| 0 | 970 |
|---|-----|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| <u>2 518 030</u> | <u>2 277 127</u> |
|-------------------------|-------------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| <u>6 909 952</u> | <u>6 772 605</u> |
|-------------------------|-------------------------|

M

**HSB Brf Tjädern i Vara****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 714

140 714

Fond för yttre underhåll

2 772 544

2 502 544

2 913 2582 643 258*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

632 505

532 402

Årets resultat

322 349

370 103

954 854902 505

Summa eget kapital

3 868 112**3 545 763****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 586 182

2 491 116

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

76 436

247 938

Leverantörsskulder

44 436

29 651

Övriga skulder

Not 16

152 020

181 099

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

182 766

277 038

455 658735 726

Summa skulder

3 041 840**3 226 842****Summa Eget kapital och skulder****6 909 952****6 772 605** *m*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0792

HSB Brf Tjädern i Vara

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 63 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. *ML*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0792

HSB Brf Tjädern i Vara

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 239 060 | 1 214 724 |
| Hyror | 43 584 | 16 260 |
| Bortfall hyror | -3 924 | -3 576 |
| Övriga intäkter | 63 554 | 63 174 |
| Bruttoomsättning | <u>1 342 274</u> | <u>1 290 582</u> |
| Avsatt till inre fond | -39 996 | -39 996 |
| | 1 302 278 | 1 250 586 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel mm | 54 185 | 44 227 |
| Tv/datakostnader | 66 091 | 67 392 |
| Reparationer | 34 411 | 24 823 |
| El | 103 052 | 59 281 |
| Uppvärmning | 159 831 | 195 253 |
| Vatten | 74 615 | 82 056 |
| Sophämtning | 22 224 | 19 756 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 41 076 | 34 664 |
| Medlemsavgifter | 14 294 | 14 129 |
| Försäkringar | 23 371 | 23 372 |
| Förvaltningsarvoden | 73 345 | 73 474 |
| Övriga driftskostnader | 65 851 | 11 949 |
| | 732 346 | 650 376 |
| Not 3 Underhållskostnader | | |
| Periodiskt underhåll | 0 | 7 781 |
| | 0 | 7 781 |
| Not 4 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 25 000 | 17 400 |
| Vicevärdarvode | 38 400 | 38 400 |
| Revisorsarvode | 1 000 | 1 000 |
| Löner och andra ersättningar | 14 506 | 2 400 |
| Sociala kostnader | 23 402 | 18 904 |
| | 102 308 | 78 104 |
| Övriga anställda | | |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 0 |
| | 200 | 0 |
| | 102 508 | 78 104 |
| Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 103 556 | 103 556 |
| | 103 556 | 103 556 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 797 | 631 |
| Övriga ränteintäkter | 698 | 490 |
| | 1 495 | 1 121 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 43 015 | 41 788 |
| | 43 015 | 41 788 |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0792

HSB Brf Tjädern i Vara

| 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 värdeår enligt taxeringsbeslut | 2081 1962 | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 7 037 951 | 7 037 951 | | | | |
| Anskaffningsvärde mark | 91 290 | 91 290 | | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>7 129 241</u> | <u>7 129 241</u> | | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 634 263 | -2 530 707 | | | | |
| Årets avskrivningar | -103 556 | -103 556 | | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-2 737 819</u> | <u>-2 634 263</u> | | | | |
| Bokfört värde | 4 391 422 | 4 494 978 | | | | |
| Taxeringsvärde för Tjädern 11 | | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 7 800 000 | 6 800 000 | | | | |
| Byggnad - lokaler | 686 000 | 632 000 | | | | |
| | <u>8 486 000</u> | <u>7 432 000</u> | | | | |
| Mark - bostäder | 2 802 000 | 2 218 000 | | | | |
| Mark - lokaler | 241 000 | 129 000 | | | | |
| | <u>3 043 000</u> | <u>2 347 000</u> | | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 11 529 000 | 9 779 000 | | | | |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | | |
| En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. | 500 | 500 | | | | |
| Not 10 Kundfordringar | | | | | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | <u>0</u> | <u>75</u> | | | | |
| | 0 | 75 | | | | |
| Not 11 Övriga fordringar | | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland | 1 762 581 | 1 517 375 | | | | |
| Skattekonto | 6 000 | 6 605 | | | | |
| | <u>1 768 581</u> | <u>1 523 980</u> | | | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | | | | | |
| | Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| | HSB Nordvästra Götaland | 2020-01-01 | 2020-04-01 | 3 mån | 0,10% | 700 000 |
| | | | | | | 700 000 |
| Not 13 Förändring av eget kapital | | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 140 714 | 0 | 2 502 544 | 532 402 | 370 103 | |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 370 103 | -370 103 | |
| Reservering till yttre fond | | | 270 000 | -270 000 | | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | | |
| Årets resultat | | | | | 322 349 | |
| Belopp vid årets slut | 140 714 | 0 | 2 772 544 | 632 505 | 322 349 | |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0792

HSB Brf Tjädern i Vara

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|------------|-------|------------|-----------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 398559 | 1,52% | 2020-02-06 | 171 502 | 42 876 |
| Stadshypotek AB | 415628 | 1,61% | 2022-06-01 | 1 254 168 | 13 560 |
| Stadshypotek AB | 420850 | 1,61% | 2022-06-01 | 1 236 948 | 20 000 |
| | | | | 2 662 618 | 76 436 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 586 182

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 280 438

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

4 574 000

4 574 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

76 436

247 938

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Källskatt | 1 020 | 1 020 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 068 | 1 068 |
| Inre fond | 149 932 | 179 010 |
| | 152 020 | 181 099 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 3 629 | 3 841 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 106 892 | 106 451 |
| Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 72 245 | 166 746 |
| | 182 766 | 277 038 |

Vara 6/4 2020

Boril Birgersson

Marita Jacobsson

Veronica Enström

Katrin Windroth

Mikael Blixt

Tony Persson

Vår revisionsberättelse har 6/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Benn Verner
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson 29/4-20
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjädern i Vara, org.nr. 768400-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjädern i Vara 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.

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 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 Tjädern i Vara för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

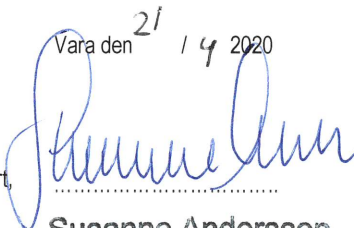
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid

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

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

Vara den ²¹ 14 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB 29/4-20
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Benn Werner

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor