



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Mistluren i Västervik

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västervik kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970-1971 på fastigheten Geväret 1 i Västervik, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress Östersjövägen 38 – 50.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 november 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 45.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ann-Katrin Kreutz, ordförande
Jan-Peter Brinkby, vice ordförande
Karin Markström, sekreterare
Nils-Olof Karlsson
Håkan Eriksson
Birgitta Johansson, utsedd av HSB Sydost
Suppleanter: Louise Le Pluart

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ann-Katrin Kreutz, ordförande
Jan-Peter Brinkby, vice ordförande
Karin Markström, sekreterare
Ronja Synstad
Håkan Eriksson
Berit Tall, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jan-Peter Brinkby och Håkan Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ann-Katrin Kreutz, Karin Markström, Jan-Peter Brinkby och Håkan Eriksson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.



Revisorer

Revisorer har varit Anna Larsson t o m 5 november 2019, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Ann-Katrin Kreutz och Karin Markström. Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Ann-Katrin Kreutz och Karin Markström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lisbeth Svensson (ordförande) och Louise Le Pluart.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det sju bostadshus med totalt tjugoen trapphus. Fastighetens areal är 27 200 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	63	
3 rum	63	
Lägenheter bostadsrätt	126	9 135
Garage	52	
P-platser för uthyrning	91	
P-platser för besökare	8	

Gemensamma utrymmen

Hobbylokal och gymlokal i hus 46.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

PEL



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1993	Ytterbågarna i samtliga fönster har bytts ut från trä till aluminium. Även fönsterkarmarna har fått en beklädnad av aluminium. Samtliga tak har fått ny beläggning.
2000	16 nya besöksparkeringar har färdigställts.
2004	Byte av lysrörsarmaturer i trapphus och tvättstugor.
2008	Energideklaration.
2009-10	Stambyte med badrumsrenovering.
2011	OVK-besiktning godkänd.
2012	Byte av tvättmaskiner, torkskåp och kondensumlare.
2014	Postboxar. Miljöhus. Renovering av garagelänga. Ombyggnation lekplats.
2015	Bredbandsanslutning. Takrenovering hus 46-50.
2016	Påbörjat projekt av ny utemiljö. Takrenovering hus 38-44. OVK-besiktning godkänd.
2017	Utemiljöprojekt avslutat. Införande av gemensam el.
2018	Energideklaration.
2019	Motionslokal

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering i miljöhus. Utvändigt LED-belysning. NODA Energioptimering.

Övrigt

Föreningen har en egen hemsida. Adress: <https://www.hsb.se/sydost/brf/mistluren>

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	1 322,5	1 386,2	1 415,0	1 428,6	1 282,0
Värmekostnad kr/kvm	112,4	119,5	119,0	120,0	113,3
Lokal- och bostadsyta är 9 135 kvm					
Vatten i kbm	8 609	8 003	7 748	8 358	8 198
Kubikmeter per lägenhet	68	64	61	66	65

PEL



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 19 augusti 2019 av styrelsen.

Studie-och fritidsverksamhet

Invigning av gymlokalen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 582,62 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 126 bostadsrätter har under året 10 (7) lägenheter överlåts. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 154 (151). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 687	5 642	5 458	5 289	5 292
Resultat efter finansiella poster (tkr)	350	134	649	-1 226	-880
Balansomslutning (tkr)	30 259	30 752	31 040	31 306	28 719
Eget kapital (tkr)	11 064	10 713	10 579	9 929	11 155
Taxeringsvärde (tkr)	73 233	54 249	54 249	54 249	47 541
-varav byggnad (tkr)	55 489	42 455	42 455	42 455	37 503
Soliditet (%)	37	35	34	32	39
Likviditet	29	20	43	53	84
Justerad likviditet	71	57			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	583	583	583	571	571
Total låneskuld (tkr)	17 163	17 869	18 597	19 325	15 770
Låneskuld (kr/kvm*)	1 879	1 956	2 036	2 115	1 726
Underhållsfond (tkr)	3 581	3 567	3 719	3 537	5 133
Avskrivning (kr/kvm*)	91	91	91	64	70
Räntekostnader (kr/kvm*)	26	27	37	40	50
Räntekänslighet (%)	3,2	3,4	3,5	3,7	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

726



Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 247 400	0	3 567 404	5 764 093	134 272
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	134 272	-134 272
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			319 000	-319 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-305 299	305 299	
Årets resultat					350 346
Belopp vid årets utgång	1 247 400	0	3 581 105	5 884 664	350 346

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 319 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 244 000 kr.

Större underhåll, investeringar m m.

År	Åtgärd
2020	Byte av termostatventiler
2020	Montering av plafonder, ytterbelysning

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	5 898 365,00
Årets resultat	350 346,13
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-319 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	305 299,00
Summa till stämmans förfogande	6 235 010,13

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 235 010,13
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 687 007	5 641 677
Summa rörelseintäkter		5 687 007	5 641 677

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 431 270	-3 461 737
Övriga externa kostnader	Not 4	-451 984	-440 424
Underhåll enligt plan	Not 5	-305 299	-447 220
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-72 160	-76 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-834 946	-830 371
Summa rörelsekostnader		-5 095 659	-5 256 734

Rörelseresultat

591 348 384 943

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 002	-250 671
Summa finansiella poster		-241 002	-250 671

Årets resultat

350 346 134 272

Tilläggsupplysning

Årets resultat	350 346	134 272
Reservering till fond för yttre underhåll	-319 000	-296 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	305 299	447 220
Överföring till balanserat resultat	336 645	285 492

FSC

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	28 273 137	29 103 508
Inventarier och installationer	Not 9	41 177	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 314 314	29 103 508

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**28 314 814** **29 104 008****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 165
Avräkningskonto HSB		1 512 746	1 050 873
Övriga kortfristiga fordringar		62	114 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	431 526	481 742
Summa kortfristiga fordringar		1 944 334	1 648 097

Summa omsättningstillgångar**1 944 334** **1 648 097****Summa tillgångar****30 259 148** **30 752 105**

PBL

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 247 400

1 247 400

Fond för yttre underhåll

3 581 105

3 567 404

Summa bundet eget kapital

4 828 505

4 814 804

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 884 664

5 764 093

Årets resultat

350 346

134 272

Summa fritt eget kapital

6 235 010

5 898 365

Summa eget kapital

Not 12

11 063 515**10 713 169****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

12 530 152

11 984 282

Summa långfristiga skulder

12 530 152

11 984 282

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 632 667

5 884 954

Medlemmarnas inre fond

Not 14

815 847

852 151

Leverantörsskulder

444 294

757 400

Aktuell skatteskuld

Not 15

15 520

13 083

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

2 522

2 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

754 631

544 858

Summa kortfristiga skulder

6 665 481

8 054 654

Summa skulder**19 195 633****20 038 936****Summa eget kapital och skulder****30 259 148****30 752 105**

Pela

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt med 5%. Avskrivningstiden är 20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 1 555 341 kr.

PEL



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 322 240	5 322 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	205 920	206 460
	Hysesintäkt övrigt	1 000	2 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	294 150	245 796
	Avsatt till inre fond	-150 004	-150 004
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 702	14 785
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	1
		<u>5 687 007</u>	<u>5 641 677</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-124 751	-161 892
	El	-493 495	-432 024
	Uppvärmning	-1 027 024	-1 092 036
	Tomträttsavgäld	-309 328	-309 328
	Vatten	-386 874	-366 411
	Renhållning	-125 360	-125 617
	TV, bredband, iptelefoni	-134 564	-127 790
	Obligatoriska besiktningar	-3 088	-48 819
	Serviceavtal	-83 974	-84 569
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-485 422	-484 798
	Försäkringar	-57 040	-50 631
	Fastighetsskatt	-185 832	-168 690
	Ovriga driftskostnader	-14 518	-9 133
		<u>-3 431 270</u>	<u>-3 461 737</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 000	-10 900
	Förvaltningskostnader	-305 885	-305 849
	Kostnader overlåtelse och panter	-16 742	-15 211
	Föreningsverksamhet	-14 684	-19 003
	Kontorsutrustning och -material	-4 656	-6 431
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 892	-4 789
	Förbrukningsinventarier	-21 247	-13 025
	Medlemsavgifter HSB	-44 815	-44 815
	Stämma och styrelse	-14 063	-20 401
		<u>-451 984</u>	<u>-440 424</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-305 299	0
	Underhåll övrigt	0	-447 220
		<u>-305 299</u>	<u>-447 220</u>

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-35 300	-44 200
	Löner för anställda*	-15 123	-11 788
	Ovriga arvoden	-5 000	-4 000
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-12 737	-16 095
	Utbildning	0	-900
		<u>-72 160</u>	<u>-76 982</u>

*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-585 371	-585 371
	Markanläggningar	-223 900	-223 900
	Installationer	-21 100	-21 100
	Inventarier	-4 575	0
		<u>-834 946</u>	<u>-830 371</u>

Red

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 503 778	34 503 778
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 550 023	4 550 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 053 801	39 053 801

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 430 470	-8 823 999
Årets avskrivningar byggnader	-606 471	-606 471
Ingående avskrivningar markanläggningar	-519 823	-295 923
Årets avskrivningar markanläggningar	-223 900	-223 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 780 664	-9 950 293

Utgående bokfört värde

28 273 137 29 103 508

Bokförda värden byggnader

24 466 837 25 073 308

Bokförda värden markanläggningar

3 806 300 4 030 200

Fastighetsbeteckning: Geväret 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	55 000 000	17 000 000	72 000 000	53 400 000
Lokaler	1971	489 000	744 000	1 233 000	849 000
		55 489 000	17 744 000	73 233 000	54 249 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	23 539	23 539
Årets investering, gymutrustning	45 752	0
Utgående anskaffningsvärden	69 291	23 539
Ingående avskrivningar	-23 539	-23 539
Årets avskrivningar	-4 575	-21 100
Utgående avskrivningar	-28 114	-23 539
Utgående bokfört värde	41 177	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	60 131	57 040
Förutbetalda kabel-TV och bredband	36 082	36 082
Förutbetalda administration	0	81 304
Förutbetalda fastighetsskötsel	111 693	108 804
Upplupen intäkt el, värme, vatten	103 000	91 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 620	107 339
	431 526	481 742

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 247 400	0	3 567 404	5 764 093	134 272
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	134 272	-134 272
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			319 000	-319 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-305 299	305 299	
Årets Resultat					350 346
Belopp vid årets utgång	1 247 400	0	3 581 105	5 884 664	350 346

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-07-30	1,57%	2020-07-30 *	3 781 250	125 000
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,47%	2021-06-01	4 065 532	87 432
Stadshypotek AB	2020-06-01	1,22%	2020-06-01 *	450 000	180 000
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,55%	2022-07-30	3 687 500	125 000
Stadshypotek AB	2024-07-30	1,30%	2024-07-30	3 749 900	125 016
Tjustbygdens Sparbank	2021-04-01	1,18%	2021-04-01	1 428 637	63 969
				17 162 819	706 417

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 530 152
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 825 668
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 630 734
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	21 063 750	21 063 750
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 063 750	21 063 750

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	852 151	782 259
Avsättning	150 004	150 004
Uttag	-186 309	-80 112
	815 847	852 151

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	15 519	13 083
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	15 520	13 083

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	795	795
Personalens källskatt	1 143	690
Arbetsgivaravgifter	584	723
	2 522	2 208

12/21



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

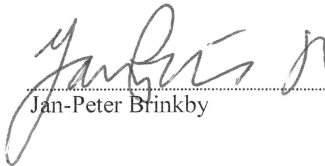
Upplupna löner och arvoden	1 380	0
Upplupna sociala avgifter	434	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	242 019	247 036
Upplupna räntekostnader	20 645	16 405
Upplupen revision	15 000	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	473 162	243 396
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 991	27 121
	754 631	544 858

Västervik 6/4 2020


Ann-Katrin Kreutz


Berit Tall



Håkan Eriksson

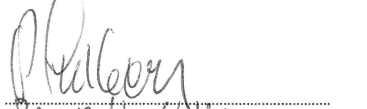

Jan-Peter Brinkby


Karin Markström


Ronja Synstad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-26


Camilla Bokklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Nilberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mistluren i Västervik, org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mistluren i Västervik för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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.

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 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 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 revisionsssed 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.

2019

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 Mistluren i Västervik för räkenskapsåret 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

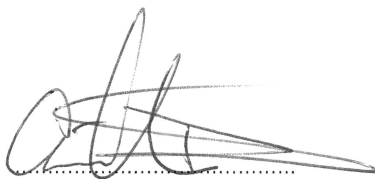
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Västervik den 26/4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Camilla Bakklund
Av föreningen vald revisor