



ÅRSREDOVISNING 2019



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.



Årsredovisning
för
HSB Brf Fuxen i Eskilstuna
718000-2649

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för HSB Brf Fuxen i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-31. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 16 medlemmar där samtliga var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Nina Landblom	Ordförande	vald t o m 2021
Bertil Ohlsson	Vice ordförande	vald t o m 2020
Maria Hull	Ledamot	vald t o m 2021
Carita Leppäkorpi	Ledamot	vald t o m 2021
Roger Johansson	Ledamot	vald t o m 2020
Leif Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanland
Simone Saul	Suppleant	vald t o m 2020

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Anna Hull, Roger Johansson, Nina Landblom och Bertil Ohlsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Marie Skagerlind med Inga-Lill Boberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Styrelsen har utsett Nina Landblom som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Maria Hull som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit sammankallande Monica Roos och Gunnel Hedlund.

Studie- och fritidsverksamhet

Till studieombud valdes Roger Johansson. Under året har Nina Landblom och Simone Saul haft informationsansvaret till medlemmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Fuxen 4, 5, 6 och 7 i Eskilstuna kommun med adress Thorildgatan 4 - 6 och Svengrensgatan 5 - 7. Husen färdigställdes år 1936 och innehåller 63 bostäder om 4 296,5 m² samt 3 lokaler om 45 m². En omfattande ombyggnation genomfördes 1981-1983.

Lägenhetsfördelning:

5 st.	1 rum och kök
22 st.	2 rum och kök
33 st.	3 rum och kök
3 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1981-1983
Fönsterrenovering	2002-2005
Fasadmålning	2003
Bredbandsinstallation	2003
Byte av entrédörrar	2010
Reling	2012
OVK-åtgärder	2013
Ny fjärrvärmecentral	2013
Renovering av radiatortermostater	2016
Lekplats	2019
Bastu	2019
Värmecentral	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Profast	Fastighetsskötsel
Bredbandsbolaget	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Bergslagens mattleasing	Entrémattor
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållning
Inneväder	Ventilation
Ragn-Sells AB	Renhållning
Securitas Sverige AB	Contact Center tjänster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-11-07 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2007-10-28 och har setts över under våren 2016. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen är att renovera soprum och uppdatera underhållsplan. Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till bredband via Bredbandsbolaget och Com Hem och kabel-TV via Com Hem. I föreningen finns ett uthyrningsrum, bastu, gym, hobby- och samlingslokal.

Föreningen har haft 2 städdagar under 2019.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 varav 63 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 649 kr/m².

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade 2020.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 790	2 790	2 790	2 790	2 790
Årets resultat, tkr	247	117	310	83	210
Balansomslutning, tkr	15 401	15 212	16 031	15 932	15 968
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	649	649	649	649	649
Driftskostnad, kr/kvm	406	356	360	356	346
Ränta, kr/kvm	44	47	51	62	82
Lån, kr/kvm	2 635	2 657	2 830	2 860	2 904
Fond för yttre underhåll, tkr	1 347	1 197	1 085	1 108	988
Soliditet (%)	21	20	18	16	16

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 300	700 130	1 197 075	842 926	117 088	2 994 519
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				117 088	-117 088	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			190 000	-190 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-40 084	40 084		0
Årets resultat					246 591	246 591
Belopp vid årets utgång	137 300	700 130	1 346 991	810 098	246 591	3 241 110

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	810 098
Årets resultat	<u>246 591</u>
	1 056 689

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 056 689</u>
	1 056 689

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 808 418	2 814 006
Övriga rörelseintäkter	3	158 829	33 635
Summa rörelseintäkter		2 967 247	2 847 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 762 390	-1 548 828
Övriga externa kostnader	5	-189 441	-156 885
Underhåll enligt plan	6	-40 084	-268 064
Personalkostnader och arvoden	7	-172 513	-187 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 491	-368 379
Summa rörelsekostnader		-2 533 919	-2 529 483
Rörelseresultat		433 328	318 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 932	4 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 669	-205 392
Summa finansiella poster		-186 737	-201 070
Resultat efter finansiella poster		246 591	117 088
Årets resultat		246 591	117 088

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	13 602 279	13 839 307
Inventarier, verktyg och installationer	9	22 811	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 625 090	13 839 307

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		13 625 590	13 839 807
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		173	42 839
Aktuella skattefordringar		6 922	9 822
Övriga fordringar		2 561	7 407
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 662 421	1 187 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 971	124 837
Summa kortfristiga fordringar		1 775 048	1 372 396

Summa omsättningstillgångar		1 775 048	1 372 396
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 400 638	15 212 203
-------------------------	--	-------------------	-------------------

✓

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 300	137 300
Upplåtelseavgifter		700 130	700 130
Fond för yttre underhåll		1 346 991	1 197 075
Summa bundet eget kapital		2 184 421	2 034 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		810 098	842 927
Årets resultat		246 591	117 088
Summa fritt eget kapital		1 056 689	960 015
Summa eget kapital		3 241 110	2 994 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 068 564	8 215 101
Summa långfristiga skulder		4 068 564	8 215 101
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	7 373 361	3 332 732
Leverantörsskulder		299 197	173 983
Övriga skulder	15	123 786	163 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	294 620	332 629
Summa kortfristiga skulder		8 090 964	4 002 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 400 638	15 212 203



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Fuxen i Eskilstuna
Org.nr 718000-2649

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 9 599 342 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 789 976	2 789 976
Hyror	10 520	8 320
Övriga intäkter	7 922	15 711
Summa nettoomsättning	2 808 418	2 814 007

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	109 118	0
Hyra anläggning för radio- & telekommunikation, återbäring		
Länsförsäkringar	49 711	33 635
Summa övriga rörelseintäkter	158 829	33 635

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	1 018	4 850
Löpande underhåll	394 411	187 126
Elavgifter	127 123	117 529
Uppvärmningsavgifter	396 256	416 990
Vatten och avlopp	153 001	154 382
Sophämtning	131 723	120 309
Övrig renhållning	651	3 308
Försäkringar	57 994	54 711
Kabel-TV/bredband	55 424	54 244
Fastighetsskötsel	346 349	338 430
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	87 271	84 371
Övriga kostnader	17 201	17 870
Kundbonus	-6 032	-5 293
Summa driftskostnader	1 762 390	1 548 827

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 638	9 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	78 412	75 688
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	9 600	9 268
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	48 343	0
Bankkostnader	460	595
Medlemsavgift HSB	19 750	19 750
Möteskostnader	4 541	4 238
Fritidsverksamhet	782	3 409
Överlåtelseavgift	3 463	9 100
Pantförskrivningsavgift	2 790	6 356
Representation, avdragsgill	0	4 726
Kreditupplysning	270	540
Kontorsmaterial och trycksaker	0	825
Telefon	3 151	4 776
Mobiltelefon	3 585	655
Övriga externa kostnader	0	1 158
Inkassokostnader	3 956	6 100
Summa övriga externa kostnader	189 441	156 884

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	40 084	268 064
Summa underhåll enligt plan	40 084	268 064

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner övriga ersättningar	27 450	33 300
Arvode styrelse	74 493	76 900
Arvode vicevärd	22 500	19 770
Arvode föreningsvald revisor	3 750	3 750
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	39 120	39 307
Övriga personalkostnader	1 200	10 300
Summa personalkostnader och arvoden	172 513	187 327

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1982.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 114 224	18 040 474
Ingående anskaffningsvärde mark	1 257 617	1 257 617
Årets investeringar	128 954	73 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 500 795	19 371 841
Ingående avskrivningar	-5 532 534	-5 169 548
Årets avskrivningar	-365 982	-362 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 898 516	-5 532 534
Utgående redovisat värde	13 602 279	13 839 307
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	52 000	14 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	9 600 000
Totalt taxeringsvärde	40 852 000	36 614 000

Fastighetsbeteckning: Fuxen 4, 5, 6, 7

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Årets investeringar	26 320	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 320	0
Årets avskrivning enligt plan	-3 509	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 509	0
Utgående redovisat värde	22 811	0



Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 971	124 837
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 971	124 837

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,62	2020-11-25	4 140 000	4 140 000
Swedbank Hypotek AB	1,43	2021-08-25	4 075 100	4 081 008
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,45	2020-03-31	3 226 825	3 326 825
			11 441 925	11 547 833
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 7 266 825	- 3 226 825
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 106 536	- 105 907
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 068 564	8 215 101

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	- 433 551
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 901 838

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	16 628 000	16 628 000
Summa ställda säkerheter	16 628 000	16 628 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	7 373 361	3 332 732
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 373 361	3 332 732

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	18 333	29 267
Lagstadgade sociala avgifter	17 000	27 707
Medlemmars reparationsfond/inre fond	88 453	106 264
Summa övriga kortfristiga skulder	123 786	163 238

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	106 264	116 490
Uttag under året	-17 811	-10 226
Utgående värde	88 453	106 264



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 044	1 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 209	133 360
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	164 366	198 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 619	332 630

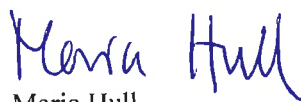
Eskilstuna den 31 / 3 2020



Nina Landblom



Bertil Ohlsson



Maria Hull



Carita Leppäkorpi



Roger Johansson



Leif Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



Marie Skagerlind
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fuxen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fuxen i Eskilstuna 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 Fuxen i Eskilstuna 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 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.

Eskilstuna den 17/4 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marie Skagerlind

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

