



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
287 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2610 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
205 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
735 kr/kvm

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga

Org nr 773200-1644

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Forshaga kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Forshaga, Kastanjen 29, som stod färdigställd år 1960. Fastigheten består av 27 bostäder på totalt 1 636,5 m² i 3 trappuppgångar med adress Storgatan 28 A-C. Det finns 2 lokaler på totalt 35,5 m². Föreningen har även 11 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Jan Skoglund	ordförande	i tur att avgå
Ingemar Bergqvist	vice ordförande	i tur att avgå
Sören Sandman	sekreterare	
Thommie Wignell	vice sekreterare	i tur att avgå
Nils Andersson	ledamot	i tur att avgå
Bengt Larsson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Monica Fernqvist	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jan Skoglund, Sören Sandman, Thommie Wignell och Nils Andersson, två i förening.

Valberedning: Föreningen saknar valberedning.

Revisorer: Revisorer har varit Bertil Hagelin, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningens vicevärd har varit Sören Sandman.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och nät
Forshaga kommun	Vatten/sophämtning
Telia	Digital-TV
Minol mätteknik	Individuell mätning el/va
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Tak	2017
Balkonginglasning	2013
Fönster	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-01.

Underhåll/Investeringar : Nya p-platser med motorvärmare, ny asfalt, nya planteringar, nytt sophus. Investeringskostnad inkl trädgårds- och byggkonsulter 1 175 tkr.

Framtida underhåll/investeringar : Bygga garageportar år 2020, beräknad kostnad ca 166 tkr. Investering av solceller år 2020, beräknad kostnad efter bidrag ca 482 tkr. År 2022 byte av låssystem, lägenhets- och entrédörrar samt nya postboxar, beräknad kostnad ca 500 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterad 2018-10-01. Underhållsplanen innehåller framtida stambyte år 2040.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes 2019-01-01 med 3%, utgående avgifter uppgår i genomsnitt till 735 kr/m². Styrelsen har beslutat höja avgiften med 3% från 2020-01-01 och avgiften motsvarar därefter i genomsnitt 757 kr/m². Individuell mätning sker av vatten och el som debiteras i efterhand på månadsavierna.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 364 tkr. 2019-10-01 lyfte föreningen ett nytt lån på 450 tkr. Under året har föreningen amorterat 93 tkr, nästa år beräknas 102 tkr amorteras vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29 st varav röstberättigade medlemmar 28 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga

Org nr 773200-1644

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 418	1 396	1 364	1 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	227	301	305	111
Soliditet, %	38%	38%	34%	34%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	735	713	699	679
Låneskuld kr/kvm totalyta	2 610	2 397	2 452	2 193
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	458	437	404	382

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 460	1 541 313	722 000	300 678
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			300 678	-300 678
Avsättning framtida underhåll enligt plan		74 000	-74 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-9 713	9 713	
Årets resultat				226 998
Belopp vid årets utgång	61 460	1 605 600	958 390	226 998

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 022 677
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	9 713
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-74 000
Årets resultat	226 998
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 185 388

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 185 388
---	------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF OLLONET I FORSHAGA

Org nr 773200-1644

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 418 406	1 395 869
Summa rörelseintäkter		1 418 406	1 395 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-627 873	-621 404
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 093	-114 722
Underhåll enligt plan		-9 713	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-137 572	-108 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-243 173	-184 404
Summa rörelsekostnader		-1 126 424	-1 029 043
Rörelseresultat		291 981	366 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		378	451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 361	-66 600
Summa finansiella poster		-64 983	-66 149
Resultat efter finansiella poster		226 998	300 678
Årets resultat		226 998	300 678



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	6 261 605	5 196 833
Pågående nyanläggningar	Not 8	90 469	122 334
Inventarier och installationer	Not 9	0	132 559
Summa materiella anläggningstillgångar		6 352 074	5 451 726

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

6 352 574	5 452 226
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Bränslelager	41 760	48 720
--------------	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar	0	1 138
Aktuell skattefordran	0	79
Övriga kortfristiga fordringar	161	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 443
Summa kortfristiga fordringar		22 604

Kassa och bank

Kassa	844	0
Bank	Not 12	1 117 549
Summa kassa och bank		1 118 393

Summa omsättningstillgångar

1 182 757	1 533 608
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 535 331	6 985 834
------------------	------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 460	61 460
Fond för yttre underhåll	1 605 600	1 541 313
Summa bundet eget kapital	1 667 060	1 602 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	958 390	721 999
Årets resultat	226 998	300 678
Summa fritt eget kapital	1 185 388	1 022 677

Summa eget kapital

2 852 448	2 625 450
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 262 491	3 914 003
Summa långfristiga skulder		4 262 491	3 914 003

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	101 512	92 512
Medlemmarnas inre fond		20 766	20 766
Leverantörsskulder		30 048	163 694
Aktuell skatteskuld		5 966	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	27 953	21 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	234 147	148 308
Summa kortfristiga skulder		420 392	446 382

Summa skulder

4 682 883	4 360 385
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 535 331	6 985 834
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 15 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 1,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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.

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 underskottsavdrag uppgående till 152 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 202 016	1 167 012
	Hysesintäkt lokaler	30 108	29 232
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 789	69 807
	Konsumtionsavgift vatten	28 819	30 783
	Konsumtionsavgift el	60 177	70 283
	TV/bredband	25 528	19 656
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 675	9 096
	Övriga intäkter	294	0
		1 418 406	1 395 869
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-17 531	-33 335
	El	-234 216	-248 120
	Uppvärmning	-6 960	16 240
	Vatten	-101 061	-100 728
	Renhållning	-16 237	-16 238
	TV, bredband	-23 804	-23 800
	Serviceavtal	-12 501	-12 023
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-141 643	-142 748
	Försäkringar	-19 643	-18 821
	Fastighetsskatt	-25 425	-19 302
	Övriga driftskostnader	-28 852	-22 529
		-627 873	-621 404
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 350	-9 125
	Förvaltningskostnader	-64 055	-62 338
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 783	-8 081
	Föreningsverksamhet	0	-4 150
	Kontorskostnader	-363	-1 269
	Konsulter (Energiutredningar)	-10 000	-11 981
	Förbrukningsinventarier	-599	-549
	Medlemsavgifter HSB	-14 475	-14 475
	Stämma och styrelse	-1 968	-2 754
	Lokalkostnad	-500	0
		-108 093	-114 722
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-63 112	-59 375
	Löner föreningsarbeten	-13 950	0
	Vicevärdsarvode	-31 200	-31 200
	Övriga arvoden	-13 524	0
	Bilersättning	-167	-981
	Revisionsarvode	-1 920	-1 875
	Sociala avgifter	-13 700	-15 082
		-137 572	-108 513
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-184 404	-140 265
	Markanläggningar	-58 769	0
	Installationer	0	-44 139
		-243 173	-184 404



Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 788 628	8 788 628			
	Omklassificering	882 784	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000			
	Årets investering markanläggning	1 175 386	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 878 798	8 820 628			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 623 795	-3 483 530			
	Omklassificering	-750 225	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-184 404	-140 265			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-58 769	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 617 193	-3 623 795			
	Utgående bokfört värde	6 261 605	5 196 833			
	Bokförda värden byggnader	5 112 988	5 164 833			
	Bokförda värden mark	32 000	32 000			
	Bokförda värden markanläggningar	1 116 617	0			
	Fastighetsbeteckning:					
	Kastanjen 29					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1960	6 200 000	1 975 000	8 175 000	6 294 000
	Lokaler		90 000	0	90 000	42 000
			6 290 000	1 975 000	8 265 000	6 336 000

Not 8	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	122 334	0
	Årets Investering	1 143 521	122 334
	Omklassificering till markanläggningar	-1 175 386	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	90 469	122 334
	Pågående nyanläggningar avser projekt solceller som beräknas installeras under år 2020.		

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	882 784	882 784
	Omklassificering till Byggnad	-882 784	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	882 784
	Ingående avskrivningar	-750 225	-706 086
	Årets avskrivningar	0	-44 139
	Omklassificering till Byggnad	750 225	0
	Utgående avskrivningar	0	-750 225
	Utgående bokfört värde	0	132 559

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	20 724	19 643
	Förutbetalda TV	1 719	1 719
	Förutbetalda hyra p-platser	0	15 000
		22 443	36 362

Not 12 Bank				
Swedbank			1 117 549	1 447 310
			<u>1 117 549</u>	<u>1 447 310</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,25%	2021-09-01	551 741	6 012
Stadshypotek	1,55%	2022-04-30	1 696 825	50 000
Stadshypotek	1,40%	2021-04-30	487 500	5 000
Stadshypotek	1,15%	2024-09-30	359 187	6 500
Stadshypotek	1,20%	2024-09-30	450 000	9 000
Swedbank	1,94%	2020-08-25	818 750	25 000
			<u>4 364 003</u>	<u>101 512</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 262 491
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	406 048
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 856 443

818 750 kr av föreningens lån ska villkorsändras år 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig del.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 900 000	5 900 000
Summa ställda säkerheter	<u>5 900 000</u>	<u>5 900 000</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder				
Personalens källskatt			27 953	18 591
Utlägg handkassan			0	2 511
			<u>27 953</u>	<u>21 102</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna arvoden			1 920	1 875
Upplupna sociala avgifter			9 621	10 409
Upplupen el, vatten, sophämtning, snöröjning			51 009	5 228
Upplupna räntekostnader			9 067	8 268
Upplupen revision			9 350	9 125
Upplupen fakt rep			3 174	0
Upplupen fastighetsskötsel			41 264	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror			108 742	113 403
			<u>234 147</u>	<u>148 308</u>

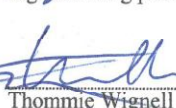
Forshaga 123 2020


Jan Skoglund


Ingemar Bergqvist


Sören Sandman


Nils Andersson


Thommie Wignell


Bengt Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-02-24


Bertil Hagelin


Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga, org.nr. 773200-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Forshaga den 14/3 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Hagelin

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.