



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HELDE I GÖTENE

Org.nr. 769000-1057



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Helde i Götene

Org nr 769000-1057

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Götene.

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

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Helde 1:228 och Violen 2 är belägen i Götene på Linnégatan 3. Husen färdigställdes år 1957 och stamombyggnad har genomförts år 2001. Den totala bostadsytan i föreningen uppgår till 2 900 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

3 st	1 rum och kokvrå
2 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kokvrå
22 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
48 st	

I föreningen finns även 4 st lokaler, 12 st varmgarage, 8 st kallgarage (2002/2003) och 18 bilplatser samt ett miljöhus. *m*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Årets underhållskostnad uppgår totalt till 91 414 kr och består av följande åtgärder: byte av tvättmaskin till en kostnad av 39 414 kr samt målning av miljöhus till en kostnad av 52 000 kr.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Reparationskostnaderna är bokförda till ett värde av 69 449 kr.

Under 2020 planeras att anlägga en ny tvättstuga till hus B som idag saknar en egen tvättstuga.

Ekonomi

Månadsavgifterna hölls oförändrade under år 2018. Genomsnittlig årsavgiften inkl. värme och vatten för lägenheterna är 838 kr per kvm.

I samband med budgetarbetet inför 2020, beslutade styrelsen att månadsavgifterna skulle höjas med 2 % fr o m 2020-01-01. Genomsnittlig årsavgiften inkl. värme och vatten för lägenheterna blir 855 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 763 250 kr, efter årets amortering på totalt 235 501 kr. Lånet är uppdelad på sex lånedelar, samtliga med SBAB som långivare. För mer information ang. lån, aktuella räntor och bindningstider, se not 14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar (föregående år 49) varav 48 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 5 st. bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2019-05-22.

Styrelsen samt suppleanter

Heimo Jernberg	ordförande
Anneli Larsson	sekreterare
Daisy Lozano	ledamot, vice ordförande
Eva Karlsson	ledamot
Sara Karlsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Anneli Larsson och Daisy Lozano.

Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden. 

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anneli Larsson, Heimo Jernberg, Daisy Lozano och Eva Karlsson, två i förening.

Vicevärd

Heimo Jernberg har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Niklas Dunder, vald av föreningsstämman samt BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Heimo Jernberg med Anneli Larsson som ersättare.

Valberedning

Lilian Jernberg (ordförande) och Anita Nordin.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 727	2 742	2 753	2 743	2 781
Rörelseresultat tkr	591	230	-483	709	808
Resultat efter finansiella poster tkr	344	-38	-820	317	360
Balansomslutning tkr	16 227	16 077	16 460	17 451	17 204
Avgift- och hyresbortfall %	0,2	0,3	0,4	0,4	1,8
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	838	838	838	838	838
Fond för yttre underhåll tkr	277	53	285	1 350	1 154

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	226 595		52 692	1 222 547	-38 056
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-38 056	38 056
Reservering till yttre fond			316 000	-316 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-91 414	91 414	
Årets resultat					344 136
Belopp vid årets slut	226 595		277 278	959 905	344 136 <i>m</i>

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	1 184 490
Årets resultat	344 136
Reservering till fond för yttre underhåll, enl plan	- 316 000
Ianspråktagande ur yttre fond, årets underhåll	<u>91 414</u>

Summa till stämmans förfogande **1 304 040**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 304 040
-------------------------	-----------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	277 278
--	---------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	344 136
Avsättning till underhållsfond	-316 000
Disposition underhållsfond	<u>91 414</u>

Resultat efter fondförändring **119 550** *m*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1057

HSB Brf Helde i Götene

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--	--------------------------	--------------------------

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not 1	2 727 071	2 741 537
-----------------	-------	-----------	-----------

Summa intäkter		2 727 071	2 741 537
-----------------------	--	------------------	------------------

Driftskostnader	Not 2	-1 563 543	-1 486 488
-----------------	-------	------------	------------

Underhållskostnader	Not 3	-91 414	-542 241
---------------------	-------	---------	----------

Personalkostnader	Not 4	-96 166	-97 743
-------------------	-------	---------	---------

Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-384 837	-384 837
--	-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader		-2 135 960	-2 511 309
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

Rörelseresultat		591 111	230 228
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	979	718
---	-------	-----	-----

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-247 954	-269 002
--	-------	----------	----------

Summa finansiella poster		-246 975	-268 284
--------------------------	--	----------	----------

Årets resultat		344 136	-38 056
-----------------------	--	----------------	----------------

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhållsfond		-316 000	-310 000
---------------------------	--	----------	----------

Disposition underhållsfond		91 414	542 241
----------------------------	--	--------	---------

Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-224 586	232 241
--	--	----------	---------

Resultat efter fondförändring		119 550	194 185 <i>m</i>
--------------------------------------	--	----------------	-------------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1057

HSB Brf Helde i Götene

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	14 194 788	14 579 625
	<u>14 194 788</u>	<u>14 579 625</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

14 195 288 **14 580 125**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	72 401	41 914
--------	--------	--------

Skattefordran

0 12 627

Övriga fordringar

Not 11	1 499 735	958 279
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>59 219</u>	<u>83 673</u>
	1 631 355	1 096 493

Kortfristiga placeringar

Not 12	400 000	400 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

2 031 355 **1 496 493**

Summa tillgångar

16 226 643 **16 076 618** *nr*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1057

HSB Brf Helde i Götene

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

226 595

226 595

277 278

52 692

503 873

279 287

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

959 904

1 222 547

344 136

-38 056

1 304 040

1 184 491

Summa eget kapital

1 807 913

1 463 778

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 527 202

13 764 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

236 048

234 599

Leverantörsskulder

76 674

76 328

Skatteskulder

5 439

0

Övriga skulder

Not 16

198 581

208 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

374 785

329 696

891 527

848 689

Summa skulder

14 418 729

14 612 841

Summa Eget kapital och skulder

16 226 643

16 076 618 *m*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1057

HSB Brf Helde i Götene

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *m*

HSB Brf Helde i Götene

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 431 332	2 431 332
	Hyror	125 520	124 850
	Bortfall hyror	-6 900	-8 712
	Elintäkter	71 272	100 404
	Övriga intäkter	130 842	118 658
	Bruttoomsättning	2 752 066	2 766 532
	 Avsatt till inre fond	 -24 995	 -24 995
		2 727 071	2 741 537
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	432 943	413 439
	Tv/datakostnader	156 640	157 926
	Reparationer	69 449	76 764
	El	174 880	171 619
	Uppvärmning	292 205	305 420
	Vatten	114 301	96 082
	Sophämtning	52 173	49 356
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 070	36 004
	Medlemsavgifter	22 301	22 008
	Försäkringar	22 593	20 894
	Förvaltningsarvoden	104 283	104 349
	Övriga driftskostnader	67 705	32 628
		1 563 543	1 486 488
Not 3	Underhållskostnader		
	Byte tvättmaskin	39 414	0
	Målning utvändig	52 000	0
	Styr- och övervakningssystem	0	106 250
		0	428 210
	Underhåll övrigt	0	7 781
		91 414	542 241
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	30 500	28 700
	Vicevärdsarvode	38 235	37 584
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	9 000	11 769
	Sociala kostnader	14 931	16 191
		96 166	97 743
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	384 837	384 837
		384 837	384 837
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	580	318
	Övriga ränteintäkter	399	400
		979	718
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	247 954	269 002
		247 954	269 002



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1057

HSB Brf Helde i Götene

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	20 645 700	20 645 700
Anskaffningsvärde mark	14 950	14 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 660 650	20 660 650

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 081 025	-5 696 188
Årets avskrivningar	-384 837	-384 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 465 862	-6 081 025

Bokfört värde

14 194 788 14 579 625

Taxeringsvärde för Helde 1:228 och Violon 2

Byggnad - bostäder	12 200 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	379 000	351 000
	12 579 000	8 351 000

Mark - bostäder	4 350 000	2 718 000
Mark - lokaler	63 000	34 000
	4 413 000	2 752 000

Taxeringsvärde totalt	16 992 000	11 103 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	------------	------------

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfördringar	72 401	41 914
	72 401	41 914

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 494 055	952 599
Skattekonto	5 680	5 680
	1 499 735	958 279

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	400 000
					400 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	226 595	0	52 692	1 222 547	-38 056
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-38 056	38 056
Reservering till yttre fond			316 000	-316 000	
Anspråktagande av yttre fond			-91 414	91 414	
Årets resultat					344 136
Belopp vid årets slut	226 595	0	277 278	959 905	344 136



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1057

HSB Brf Helde i Götene

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	12769431	1,36%	2019-11-26	1 630 000	20 000
SBAB	12769547	4,21%	2020-08-14	1 510 000	30 000
SBAB	12769601	1,33%	2019-11-14	1 630 000	20 000
SBAB	23918307	1,51%	2021-05-10	3 450 750	16 048
SBAB	23918455	1,74%	2022-06-08	3 480 000	80 000
SBAB	23918536	1,31%	2019-09-17	2 062 500	70 000
				13 763 250	236 048

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 527 202

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 583 010

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

15 225 000

15 225 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

236 048

234 599

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

1 110

1 100

Arbetsgivaravgifter

378

599

Inre fond

197 093

206 367

198 581

208 066

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

24 964

24 796

Förutbetalda hyror och avgifter

245 841

199 271

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

103 980

105 629

374 785

329 696

Götene 4,5 2020

Anneli Larsson

Daisy Lozano

Eva Karlsson

Heimo Jernberg

Sara Karlsson

Vår revisionsberättelse har 12 / 5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Niklas Dunder

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Helde i Götene, org.nr. 769000-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helde i Götene för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

✓

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Helde i Götene 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.

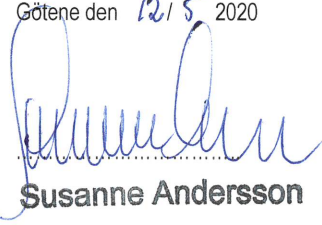
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Götene den 12/5 2020


Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Niklas Dunder

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor