



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
95 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1737 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
197 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
595 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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums

Org nr 773200-1537

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums 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 Grums, Orrby 1:113, som stod färdigställd år 1961. Fastigheten består av 87 bostäder på totalt 4 762,5 m² fördelade i 3 hus med 10 trappuppgångar på adresserna Gamla vägen 96 och Hotellgatan 39-41. Det finns även en lokal med hyresrätt på 72,5 m² samt 16 garage och 26 bilplatser. 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 25 april 2019. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stefan Karlsson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Christer Ivarsson	ordförande	i tur att avgå
Stefan Karlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Christina Sundén	sekreterare	i tur att avgå
Ingela Johansson	vice sekreterare	
Inga-Greta Knekta	ledamot	
Eivy Öström	ledamot	avliden
Tore Olsson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Sylvia Johansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Christer Ivarsson, Stefan Karlsson, Ingela Johansson och Eivy Öström (del av året), två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Maud Andersson och Mariann Nybakk.

Revisorer: Revisorer har varit Inge Carlsson, 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. Vicevärdar har varit Eivy Öström och Ingela Johansson.



Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Den 1 januari 2020 byter föreningen från Protector till Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Ellevio	Elnät
Karlstads Energi	Elhandel
Värmevärden	Fjärrvärme
Grums Kommun	Vatten och renhållning
Telia	Digital-tv/internet
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte termostater, avstängningsventiler samt asbetssanering	2016
Fönster	2010
Relining stammar	2003/2004

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-16.

Underhåll/Investeringar: Ny ventilation ca 3 400 tkr, solceller/IMD (individuell mätning eldebitering) ca 2 350 tkr. Redovisas som pågående arbeten per 2019-12-31, slutlig kostnadsredovisning sker 2020 tillkommande ca 200 tkr. Målning av yttertak utfört, kostnad 553 tkr. Beslut om investering i ny ventilation, solceller/IMD och målning yttertak 2019 samt kommande åtgärder år 2020 om totalt ca 16 Mkr togs på ordinarie årsstämma. I övrigt byte av några golvbrunnar.

Framtida underhåll/investeringar: År 2020 planeras renovering av fasader och balkonger inkl tilläggsisolering, beräknad kostnad ca 9 Mkr. År 2020 2 st torktumlare, ca 150 tkr. År 2023 asfaltering, ca 500 tkr. Finansieras med nytt lån ca 9 Mkr år 2020.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad 2019-10-28. Enligt underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034.

Årsavgifter: Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2019 med 5%, utgående årsavgifter för bostäder uppgår i genomsnitt till 595 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning från den 1 januari 2020 med 6,5% med anledningen av investeringar och underhåll. Avgiften motsvarar efter höjning i genomsnitt 633 kr/m². Individuell mätning av el startade i september 2019 och debiteras i efterhand på månadsavin.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 397 tkr. Föreningen lyfte ett nytt lån 2019-07-01 på 6,5 Mkr. Under året har föreningen amorterat 148 tkr. Nästa års amortering på nuvarande lån beräknas till 213 tkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 88 st, tillika röstberättigade medlemmar (varav HSB Värmland utgör en medlem).

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	3 035	2 841	2 790	2 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	-244	450	129	-708
Soliditet, %	21%	53%	46%	47%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	595	566	555	544
Låneskuld kr/kvm totalyta	1 737	423	440	457
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	555	412	469	661

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 360	1 322 589	914 407	449 911
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			449 911	-449 911
Avsättning framtida underhåll enligt plan		114 000	-114 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-605 000	605 000	
Årets resultat				-243 733
Belopp vid årets utgång	204 360	831 589	1 855 318	-243 733

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 364 318
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	605 000
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-114 000
Årets resultat	-243 733
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 611 585

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 611 585
---	------------------

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 035 321	2 840 684
Summa rörelseintäkter		3 035 321	2 840 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 871 934	-1 744 867
Övriga externa kostnader	Not 4	-301 654	-272 434
Underhåll enligt plan		-605 000	-57 070
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-208 052	-188 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-96 317	-91 376
Summa rörelsekostnader		-3 082 957	-2 354 217
Rörelseresultat		-47 636	486 467
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 282	-36 196
Övriga finansiella poster	Not 7	-113 815	-360
Summa finansiella poster		-196 097	-36 556
Resultat efter finansiella poster		-243 733	449 911
Årets resultat		-243 733	449 911



BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 584 905	3 681 222
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 743 526	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 328 431	3 681 222

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

9 328 931	3 681 722
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 098	0
Övriga kortfristiga fordringar		7	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	189 856	126 048
Summa kortfristiga fordringar		199 961	126 405

Kassa och bank

Kassa		1 200	2 000
Bank	Not 12	3 155 802	1 659 577
Summa kassa och bank		3 157 002	1 661 577

Summa omsättningstillgångar

3 356 963	1 787 982
------------------	------------------

Summa tillgångar

12 685 894	5 469 704
-------------------	------------------

BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	204 360	204 360
Fond för yttre underhåll	831 589	1 322 589
Summa bundet eget kapital	1 035 949	1 526 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 855 318	914 407
Årets resultat	-243 733	449 911
Summa fritt eget kapital	1 611 585	1 364 318

Summa eget kapital

2 647 534	2 891 267
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 184 440	1 962 128
Summa långfristiga skulder		8 184 440	1 962 128

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	212 688	82 688
Medlemmarnas inre fond		33 563	33 563
Leverantörsskulder		1 138 112	158 139
Aktuell skatteskuld		14 972	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	67 002	58 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	387 583	283 532
Summa kortfristiga skulder		1 853 920	616 309

Summa skulder

10 038 360	2 578 437
-------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

12 685 894	5 469 704
-------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) fr o m 2019. Tidigare tillämpades BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Ingen omräkning av fg års siffror har gjorts vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan åren. 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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 10 år.

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 210 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 832 492	2 697 576
	Hysesintäkt lokaler	33 600	31 444
	Hysesintäkt garage och bilplatser	105 402	101 202
	Konsumtionsavgift el	53 826	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 001	10 462
		3 035 321	2 840 684
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-37 289	-94 417
	El	-127 699	-84 032
	Uppvärmning	-553 301	-525 311
	Vatten	-272 044	-266 804
	Renhållning	-64 196	-64 196
	Bevakningskostnader	-40 184	-41 859
	TV, bredband	-80 560	-77 830
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-446 587	-447 960
	Försäkringar	-94 923	-91 806
	Fastighetsskatt	-57 542	-42 220
	Övriga driftskostnader	-97 609	-8 432
	(varav 88 tkr avser bonus 5-årigt Energiavtal)	-1 871 934	-1 744 867
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 225	-9 125
	Förvaltningskostnader inkl Energiavtal, Underhållsplan	-200 966	-192 935
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 182	-8 636
	Föreningsverksamhet	-6 526	-7 629
	Kontorskostnader tex tele, porto	-6 191	-8 511
	Konsulter	-16 296	0
	Förbrukningsinventarier	-599	-2 700
	Medlemsavgifter HSB	-39 975	-39 975
	Stämma och styrelse	-3 694	-2 923
		-301 654	-272 434
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-94 326	-77 805
	Vicevärdsarvode	-54 510	-52 324
	Övriga arvoden	-26 700	-23 480
	Bilersättning	-206	-525
	Revisionsarvode	-2 844	-2 730
	Sociala avgifter	-29 466	-31 606
		-208 052	-188 470
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-88 071	-83 129
	Markanläggningar	-8 246	-8 247
		-96 317	-91 376
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Pantbrev	-112 955	0
	Lån avavgifter och delning pantbrev	-860	-360
		-113 815	-360



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 182 241	7 182 241			
	Årets utrangering byggnad	-162 278	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 200	90 200			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 469	82 469			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 192 632	7 354 910			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 607 712	-3 524 583			
	Årets utrangering byggnad	162 278	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-88 071	-83 129			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-65 976	-57 729			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-8 246	-8 247			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 607 727	-3 673 688			
	Utgående bokfört värde	3 584 905	3 681 222			
	Bokförda värden byggnader	3 486 458	3 574 529			
	Bokförda värden mark	90 200	90 200			
	Bokförda värden markanläggningar	8 247	16 493			
	Fastighetsbeteckning:					
	Orrby 1:113					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1961	14 400 000	4 464 000	18 864 000	13 780 000
	Lokaler		95 000	0	95 000	88 000
			14 495 000	4 464 000	18 959 000	13 868 000

Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering	5 743 526	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	5 743 526	0
	Pågående nyanläggningar avser ventilation och solceller/IMD och slutlig kostnadsreglering sker 2020.		

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	104 416	94 923
	Förutbetald områdesbevakning	10 624	10 046
	Förutbetald TV, bredband, tele	20 990	21 079
	Upplupen intäkt el	53 826	0
		189 856	126 048

Not 12	Bank		
	Swedbank	3 155 802	1 156 694
	Länsförsäkringar bank	0	502 883
		3 155 802	1 659 577

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,45%	2023-06-30	6 435 000	130 000
Swedbank	1,71%	2021-09-24	1 143 128	30 688
Swedbank	1,77%	2020-11-25	819 000	52 000
			8 397 128	212 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 184 440
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	850 752
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 333 688

819 tkr 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	8 733 700	2 900 000
Summa ställda säkerheter	8 733 700	2 900 000

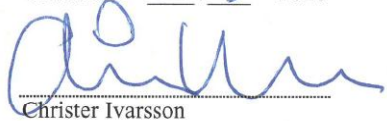
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	67 002	58 386
	67 002	58 386

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	2 844	0
Upplupna sociala avgifter	28 759	30 980
Upplupen el, värme, snöröjning	125 433	23 434
Upplupna räntekostnader	5 811	6 007
Upplupen revision	9 350	9 125
Upplupet underhåll/rep	0	17 462
Förutbetalda årsavgifter och hyror	212 532	196 524
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 854	0
	387 583	283 532

Grums den 2 / 3 2020

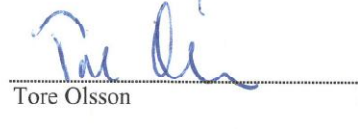

Christer Ivarsson


Stefan Karlsson


Christina Sundén


Ingela Johansson


Inga-Greta Knekt


Tore Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-10


Inge Carlsson


Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Nolby i Grums, org.nr. 773200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Nolby i Grums 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. Revisoremas 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 tvekl 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 Nolby i Grums för år 2010 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.

Grums den 10/3 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inge Carlsson

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.