



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
142 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1523 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
183 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
566 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 Orrkullen i Grums

Org nr 773200-1529

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 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Grums, Orrby 1:115, som stod färdigställd år 1964. Fastigheten består av 78 bostäder (varav 1 hyresrätt) på totalt 4 556,5 m² i ett hus med 8 trappuppgångar och adress Gamla vägen 86 A - 92 B. Föreningen har även 16 garage och 33 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 11 april 2019. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Ann-Cathrin Karlsson med övriga ledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Ann-Cathrin Karlsson	ordförande	i tur att avgå
Niclas Korpi	vice ordförande	
Stefan Gunnarsson	sekreterare	
Anders Blomqvist	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Michael Sköld	suppelant	i tur att avgå
Elin Säter	suppelant	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Ann-Cathrin Karlsson, Niclas Korpi, Stefan Gunnarsson och Anders Blomqvist, två i förening.

Valberedning: Föreningens valberedning har bestått av Ronny Aronsson och Tony Jansson.

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. Fastighetsskötseln utförs av Samhall. Snöröjning och sandning utförs av JP Gräv och maskintjänst samt av Råum's maskin. Från 2019-05-01 har föreningen tecknat avtal om Förvaltartjänst med HSB Värmland, uppdraget sköts av Thomas Pedersen.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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	Förvaltartjänst
Samhall	Fastighetsskötsel
JP Gräv och maskintjänst	Snöröjning/sandning
Råum's Maskin	Handskottning snö
Ellevio	Elnät
Karlstads Energi	Elhandel
Värmevärden	Fjärrvärme
Stena	Renhållning källsortering
Telia	Digital-tv/internet
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrum, stambyte	2005
Fönster	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-30.

Underhåll/Investeringar: Byte av 2 tvättmaskiner, kostnad 60 tkr. Inköp av rullatorgarage, kostnad 28 tkr. Installation av postboxar, kostnad 74 tkr.

Framtida underhåll: OVK-besiktning (ventilation) januari 2020, kostnad 68 tkr. Underhållsspolning samt filmning av stammar i källare som ej omfattades av rotrenoveringen, planeras våren 2020, kostnad ca 50 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har haft en 10-årig underhållsplan upprättad av föreningen gällande t o m 2019. En ny 40 årig underhållsplan är upprättad av HSB Värmland 2019-05-28 som gäller från 2020.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 566 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat höja avgiften för lägenheter med 3% från 1 januari 2020, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 583 kr/m². I avgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 018 tkr. Under året har föreningen amorterat 223 tkr. År 2020 beräknas amortering ske med 236 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 84 st varav röstberättigade medlemmar 78 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Styrelsen har beslutat införa avgift för andrahandsupplåtelser från 1 januari 2019, avgiften får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt stadgarna vilket mostvarat 4650 kr/år.

Föreningen genomförde en städdag 2019-09-28.

Guidad tur på Gruvöns bruk genomfördes 2019-11-21 för brf Orrkullens medlemmar då vi bl a fick se den nya kartongmaskinen KM7.

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	2 739	2 734	2 729	2 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	210	232	162
Soliditet, %	28%	25%	23%	21%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	566	566	566	566
Låneskuld kr/kvm	1 540	1 589	1 641	1 691
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	378	409	387	421

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250 000	620 075	1 533 622	209 851
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			209 851	-209 851
Avsättning framtida underhåll enligt plan		200 000	-200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-99 928	99 928	
Årets resultat				298 599
Belopp vid årets utgång	250 000	720 147	1 643 401	298 599

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 743 473
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	99 928
Avsättning till underhållsfonden enligt plan *	-200 000
Årets resultat	298 599
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 942 000

Styrelsen förseklår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden *	-480 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 462 000

* Årets avsättning följer underhållsplan, extra avsättning motsvarar behovet enl ny plan exkl stammar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 739 178	2 733 718
Summa rörelseintäkter		2 739 178	2 733 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 624 270	-1 764 548
Övriga externa kostnader	Not 4	-318 740	-224 476
Personalkostnader och arvode	Not 5	-97 370	-97 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 609	-250 240
Summa rörelsekostnader		-2 297 988	-2 336 911
Rörelseresultat		441 190	396 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		301	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 892	-187 257
Summa finansiella poster		-142 591	-186 956
Resultat efter finansiella poster		298 599	209 851
Resultat före skatt		298 599	209 851
Årets resultat		298 599	209 851



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7 8 305 541 8 555 781

Inventarier och installationer

Not 8 66 318 0

Summa materiella anläggningstillgångar

8 371 859 8 555 781

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 372 359 8 556 281

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 326 0

Övriga fordringar

Not 10 30 355

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 65 950 62 549

Summa kortfristiga fordringar

68 306 62 904

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 602 395 602 094

Summa kortfristiga placeringar

602 395 602 094

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 1 347 962 1 133 171

Summa kassa och bank

1 347 962 1 133 171

Summa omsättningstillgångar

2 018 663 1 798 168

Summa tillgångar

10 391 021 10 354 449



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	250 000	250 000
Fond för yttre underhåll	720 147	620 075
Summa bundet eget kapital	970 147	870 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 643 401	1 533 622
Årets resultat	298 599	209 851
Summa fritt eget kapital	1 942 000	1 743 473

Summa eget kapital

2 912 146	2 613 548
------------------	------------------

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 782 170	7 005 350
Summa långfristiga skulder		6 782 170	7 005 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	235 680	235 680
Leverantörsskulder		66 966	234 595
Skatteskulder		13 523	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 357	31 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	358 179	234 006
Summa kortfristiga skulder		696 705	735 551

Summa skulder

7 478 875	7 740 901
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

10 391 021	10 354 449
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara ca 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 35 år. Avskrivning sker med 1,9 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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 91 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 533 800	2 533 800
	Hysesintäkt bostäder	38 832	38 832
	Hysesintäkt lokaler	3 100	3 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	139 920	141 908
	Uthyrningstillägg	3 888	3 888
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 539	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 161	12 290
	Övriga intäkter	3 938	0
		2 739 178	2 733 718

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-95 506	-94 574
	El	-108 254	-122 434
	Uppvärmning	-493 640	-489 946
	Vatten	-243 086	-238 152
	Renhållning	-70 115	-62 377
	Bevakningskostnader	-39 180	-35 082
	TV, bredband	-69 031	-70 036
	Serviceavtal	-10 438	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-272 665	-261 143
	Försäkringar	-41 266	-39 891
	Fastighetsskatt	-53 783	-39 934
	Periodiskt underhåll	-99 928	-293 366
	Övriga driftskostnader	-27 378	-17 613
		-1 624 270	-1 764 548

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 350	-9 125
	Förvaltningskostnader inkl ny förvaltartjänst	-248 451	-143 572
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 922	-10 587
	Föreningsverksamhet	-3 225	-2 247
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 748	-9 235
	Förbrukningsinventarier	-4 196	-8 913
	Medlemsavgifter HSB	-35 725	-35 725
	Stämma och styrelse	-4 123	-5 072
		-318 740	-224 476

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-45 109	-35 596
	Löner/ersättningar föreningsarbeten	-2 850	0
	Vicevärdsarvode t o m 2019-04-30	-15 168	-45 268
	Övriga arvoden	-12 625	-900
	Bilersättning	-796	-117
	Revisionsarvode	-1 395	-1 365
	Sociala avgifter	-19 427	-14 402
		-97 370	-97 648

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-250 240	-250 240
	Maskiner och inventarier	-7 369	0
		-257 609	-250 240

Not 7	Byggnader och mark				2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader				13 539 367	13 539 367
	Ingående anskaffningsvärde mark				58 184	58 184
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				13 597 551	13 597 551
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader				-5 041 770	-4 791 530
	Årets avskrivningar byggnader				-250 240	-250 240
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 292 010	-5 041 770
	Utgående bokfört värde				8 305 541	8 555 781
	Bokförda värden byggnader				8 247 357	8 497 597
	Bokförda värden mark				58 184	58 184
	Fastighetsbeteckning:					
	Orrby 1:115					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1964	13 600 000	4 271 000	17 871 000	13 278 000
	Lokaler			17 000	17 000	10 000
			13 600 000	4 288 000	17 888 000	13 288 000

Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden				31 410	31 410
	Årets investeringar				73 687	0
	Utgående anskaffningsvärden				105 097	31 410
	Ingående avskrivningar				-31 410	-31 410
	Årets avskrivningar				-7 369	0
	Utgående avskrivningar				-38 779	-31 410
	Utgående bokfört värde				66 318	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500

Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto				30	31
	Skattefordran				0	324
					30	355

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				42 658	41 266
	Förutbetald kabel-TV och bredband				11 718	11 455
	Förutbetald bevakning				10 358	9 795
	Upplupna ränteintäkter				33	33
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				1 183	0
					65 950	62 549

Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Länsförsäkringar fasträntekonto 3 mån				602 395	602 094
					602 395	602 094

Not 13 Kassa och bank

Kassa	2 000	2 000
Swedbank	1 345 962	1 131 171
	1 347 962	1 133 171

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2021-10-30	1 133 932	13 036
Stadshypotek	1,89%	2023-06-01	246 462	2 636
Stadshypotek	1,60%	2022-04-30	1 782 456	40 008
Stadshypotek	1,60%	2024-06-01	2 530 000	130 000
Stadshypotek	1,50%	2023-09-01	1 325 000	50 000
			7 017 850	235 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 782 170
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	942 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 839 450

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	9 023 500	9 023 500
Summa ställda säkerheter	9 023 500	9 023 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	222	222
Personalens källskatt	0	8 913
Medlemmars inre fond	22 135	22 135
	22 357	31 270

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	45 757	1 365
Upplupna sociala avgifter	14 162	5 173
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	74 573	5 866
Upplupna räntekostnader	5 473	11 216
Upplupen revision	9 350	9 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	204 909	201 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 955	0
	358 179	234 006

Grums den 3/3 2020


Ann-Cathrin Karlsson


Niclas Korpi


Anders Blomqvist


Stefan Gunnarsson


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-10


Inge Carlsson


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisor vald av föreningsstämman

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Orrkullen i Grums, org.nr. 773200-1529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Orrkullen 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Orkullen i Grums 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Grums den 10/13 - 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.