



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Transtenen i Hallsberg

Org nr 716453-0763

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 30:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hallsbergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1991-1992 på fastigheten Fölet 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rättarevägen 1-47 och Ängvaktarvägen 110-127.

Fastighetsuppgifter

Föreningens småhus omfattar 65 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 5 271,5 kvm samt 1 bostadsrättslokal på 112 kvm. Medelytan för bostäder är ca 81 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2	17	986
3	20	1 510
4	28	2 775,5
	65	5 271,5
Lokaler bostadsrätt	1	112
Garage	31	
Carportar	30	
Parkeringsplatser	3	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Byte av trasiga takpannor och rensning av takrännor
OVK-besikning och rensning av ventilationskanaler och filterbyte
Förnyat Telia-avtal och en del Telia-utrustning har bytts ut och uppgraderats.
Slutfört byte av värmeväxlare i undercentralen och byte av elementtermostater
Nya postlådor har köpts in och monterats upp

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Fläktbyte etapp 3 Byte av torktumlare samt torkskåp Byte av värmeväxlare påbörjat och fortsätter under 2019
2017	Byte och kontroll av rörupphängare under golv i kök
2016	Fläktbyte etapp 2
2015	Fläktbyte etapp 1

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

2020: Byte av träpanel och målning av carport, garage och soprum

Byte av de sämsta förrådsdörrar

2021: Fasadmålning av bostadshusen

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB boservice.

Under verksamhetsåret har representant från HSB varit vicevärd..

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV genom Telia och lägenheterna är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telia.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Föreningen har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägget.

cc



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Charlotte Arrhén Eriksson, ordförande
Niclas Holmberg, vice ordförande
Håkan Helldén, sekreterare
Monica Dejman, ledamot
Irene Isaksson, ledamot
Magdalena Karlsson, ledamot
Peter Lindell, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lotte Arrhén Eriksson, Håkan Helldén samt Magdalena Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Lotte Arrhén Eriksson, Niclas Holmberg, Håkan Helldén och Monica Dejman.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 86 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019..

Revisorer

Revisorer har varit Eric Gustafsson samt suppleant Bo Åström valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Lotte Arrhén-Eriksson

Ersättare: Niclas Holmberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Lindberg och Hans Johansson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Lotte Arrhén Eriksson har deltagit i underhållsplanutbildning.

cc



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit. 5 026 944 kr Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 953 kr/kvm. Garage och p-platser har 173 200 kr. Årsavgifterna höjdes med 2 % till nästa år.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 39 840 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 494 750 kr. Under året har föreningen amorterat 447 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 857 789 (1 017 250) kr. Det lägre resultatet i jämförelse med föregående år beror främst på utranteringskostnader.

Övrigt

HSB Brf Transtenen i Hallsberg är en förening med god uppslutning på pub-kvällar, påsk buffé, städdagar samt familjedagar som är årligt återkommande. Vi håller även samtalskväll en gång per år på hösten och även där är god uppslutning av bostadsrättshavarna. Gällande fastighetsjour så försöker vi alla i första hand hjälpa varandra vid akuta fel. Vicevärd eller någon granne/vän kontaktas innan man ev. ringer ut Jouren. Jouren kan betinga en hög kostnad för bostadsrättshavaren. Ny lekutrustning inskaffad hösten 2011. Föreningen värnar om att barn och barnfamiljer skall tycka att området är attraktivt. Styrelseledamöter går fortlöpande utbildningar för att hålla kompetens. Tidningen transtensnytt som behandlar frågor inom brf Transtenen utkommer till samtliga hushåll 4 gånger/år.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 244	5 104	5 098	5 038	4 993
Rörelseresultat (tkr)	1 402	1 559	1 473	1 227	1 428
Resultat efter finansiella poster (tkr)	858	1 017	947	492	106
Balansomslutning (tkr)	54 609	54 062	53 487	53 772	52 845
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 149	4 109	3 981	3 900	3 691
Soliditet (%)	21	20	18	16	16

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

tc



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 947 007	4 108 571	1 714 547	1 017 250	10 787 375
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 017 250	-1 017 250	
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		285 000	-285 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre					
underhåll		-244 225	244 225		
Årets resultat				857 789	857 789
Belopp vid årets utgång	3 947 007	4 149 346	2 691 021	857 789	11 645 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 691 021
Årets resultat	857 789
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	3 548 810

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 548 810
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 244 042	5 104 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 492	53 517
Summa rörelseintäkter		5 262 534	5 157 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 989 421	-2 081 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 416	-190 498
Underhåll enligt plan	Not 6	-244 225	-165 125
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 575	-83 327
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-871 305	-981 936
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-479 292	-96 643
Summa rörelsekostnader		-3 860 234	-3 598 831
Rörelseresultat		1 402 300	1 558 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 266	8 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 661	-549 551
Övriga finansiella poster	Not 10	-116	0
Summa finansiella poster		-544 511	-541 551
Resultat efter finansiella poster		857 789	1 017 250
Årets resultat		857 789	1 017 250

Tilläggsupplysning

Årets resultat	857 789	1 017 250
Reservering till fond för yttre underhåll	-285 000	-293 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	244 225	165 125
Överföring till balanserat resultat	817 014	889 374

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	45 505 050	45 810 758
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	236 250
Summa materiella anläggningstillgångar		45 505 050	46 047 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 505 550	46 047 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1
Avräkningskonto HSB		5 826 723	4 721 306
Övriga kortfristiga fordringar		23 534	41 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	53 550	51 328
Summa kortfristiga fordringar		5 903 808	4 814 269
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 200 000	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		3 200 000	3 200 000
Summa omsättningstillgångar		9 103 808	8 014 269
Summa tillgångar		54 609 358	54 061 777

cc

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

Medlemsinsatser

3 947 007

3 947 007

Fond för yttre underhåll

4 149 346

4 108 571

Summa bundet eget kapital

8 096 353

8 055 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 691 021

1 714 547

Årets resultat

857 789

1 017 250

Summa fritt eget kapital

3 548 810

2 731 797

Summa eget kapital

Not 16

11 645 164**10 787 374****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

41 047 750

41 474 750

Summa långfristiga skulder

41 047 750

41 474 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

447 000

467 000

Medlemmarnas inre fond

Not 18

512 782

506 969

Leverantörsskulder

437 282

291 053

Aktuell skatteskuld

Not 19

11 477

6 654

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

29 882

35 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

478 021

492 618

Summa kortfristiga skulder

1 916 444

1 799 653

Summa skulder**42 964 194****43 274 403****Summa eget kapital och skulder****54 609 358****54 061 777**

60

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	857 789	1 017 250
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 100 372	1 076 815
Utrangering	478 591	94 879
Återförd nedskrivning	-229 067	-94 879
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 207 685	2 094 065
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 878	31 876
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	136 791	4 931
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 360 355	2 130 872
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-807 938	-973 751
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-807 938	-973 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-447 000	-447 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 000	-447 000
Årets kassaflöde	1 105 417	710 121
Likvida medel vid årets början	7 921 306	7 211 186
Likvida medel vid årets slut	9 026 723	7 921 306

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

ac

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 10 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. Avskrivning av ombyggnad carport är 2,5 % årligen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 underskott uppgående till 10 296 268 kr.

Fastighetslån

13 854 750 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 026 944	4 928 316
	Årsavgifter lokaler	141 506	138 732
	Hysesintäkt garage och bilplatser	173 200	136 501
	Avsatt till inre fond	-110 124	-110 124
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 665	5 689
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 851	5 000
		5 244 042	5 104 114
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	28 643
	Bonus	18 492	24 874
		18 492	53 517
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-89 023	-182 205
	El	-74 608	-68 113
	Uppvärmning	-563 618	-610 761
	Vatten	-221 894	-253 554
	Renhållning	-137 163	-127 384
	TV, bredband, iptelefoni	-166 932	-164 928
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-338 282	-336 954
	Försäkringar	-149 335	-144 170
	Fastighetsskatt	-186 998	-177 352
	Övriga driftskostnader	-61 568	-15 880
		-1 989 421	-2 081 301
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 938	-9 538
	Förvaltningskostnader	-148 717	-129 108
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 089	-6 144
	Föreningsverksamhet	-7 109	-10 295
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 240	-3 252
	Förbrukningsinventarier	-1 523	-304
	Medlemsavgifter HSB	-26 400	-26 400
	Stämma och styrelse	-400	-5 458
		-208 416	-190 499

cc

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-118 294
Underhåll övrigt	-244 225	-46 831
	<u>-244 225</u>	<u>-165 125</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-45 824	-54 751
Övriga arvoden	-6 124	-8 608
Revisionsarvode	-1 607	-1 607
Sociala avgifter	-14 020	-17 761
Utbildning	0	-600
	<u>-67 575</u>	<u>-83 327</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 100 372	-1 076 815
Återföring av nedskrivning	229 067	94 879
	<u>-871 305</u>	<u>-981 936</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Bolagsverket	-700	0
Utrangeringskostnader	-478 592	-96 643
	<u>-479 292</u>	<u>-96 643</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Räntekostnad	-116	0
	<u>-116</u>	<u>0</u>

cc

Not 11 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2111			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		79 032 808	78 588 199		
Omklassificering		236 250	0		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-747 039	-292 892		
Årets investering byggnader		807 938	737 501		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 000 000	1 000 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		80 329 957	80 032 808		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-8 316 929	-7 438 127		
Årets försäljning, utrangering byggnad		268 448	198 013		
Årets avskrivningar byggnader		-1 100 372	-1 076 815		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 148 853	-8 316 929		
Ingående värde nedskrivning		-25 905 121	-26 000 000		
Återförd nedskrivning		229 067	94 879		
Utgående värde nedskrivning		-25 676 054	-25 905 121		
Utgående bokfört värde		45 505 050	45 810 758		
Bokförda värden byggnader		44 505 050	44 810 758		
Bokförda värden mark		1 000 000	1 000 000		
Fastighetsbeteckning:		Fölet 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	18 749 000	5 541 000	24 290 000	24 290 000
		18 749 000	5 541 000	24 290 000	24 290 000

Not 12 Pågående nyanläggningar				
Ingående värde pågående nyanläggningar		236 250		0
Årets Investering		0		236 250
Omklassificering till Byggnader & Mark		-236 250		0
Utgående värde pågående nyanläggningar		0		236 250

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB		500		500
		500		500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna ränteintäkter		1 333		667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 217		50 661
		53 550		51 328

Not 15 Kortfristiga placeringar				
Kapitalplacering		3 200 000		3 200 000
		3 200 000		3 200 000



HSB - där möjligheterna bör

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 947 007	0	4 108 571	1 714 547	1 017 250
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 017 250	-1 017 250
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			285 000	-285 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-244 225	244 225	
Årets Resultat					857 789
Belopp vid årets utgång	3 947 007	0	4 149 346	2 691 021	857 789

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,33%	2024-12-01	10 010 000	110 000
Stadshypotek		1,43%	2022-12-01	10 010 000	110 000
Stadshypotek		1,43%	2022-01-30	7 620 000	80 000
Stadshypotek		1,25%	2020-01-30	13 854 750	147 000
				41 494 750	447 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **41 047 750**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 788 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 259 750
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 154 000	2 154 000
Summa ställda säkerheter	2 154 000	2 154 000

Även kommunal borgen finns.

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	506 969	460 173
Avsättning	110 124	110 124
Uttag	-104 311	-63 329
	512 782	506 969

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 477	6 654
	11 477	6 654

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	16 062	18 567
Arbetsgivaravgifter	13 820	16 792
	29 882	35 359

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

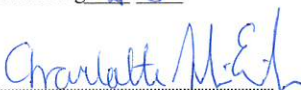
Upplupna räntekostnader	59 898	59 097
Förutbetalda årsavgifter och hyror	408 323	423 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	10 250
	478 021	492 618

Not 22 Eventualförpliktelser

Rekonstruktionsavtal	11 443 426	11 574 621
----------------------	------------	------------

I samband med rekonstruktionen år 2001 har Hallsbergs kommun eftergivit 13 000 000 kronor till bostadsrättsföreningen. Om staten beslutar om avdragsrätt för bostadsrättsföreningen eller på annat sätt förändrar villkoren för bostadsrättsföreningens kostnader i samma riktning, skall det ekonomiska utrymmet tillfalla Hallsbergs kommun.

Hallsberg 12/5 2020


Charlotte Arrhen Eriksson


Håkan Helldén


Irene Isaksson

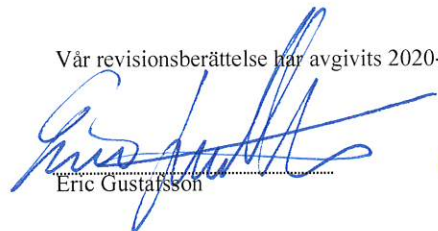

Magdalena Karlsson


Monica Dejman


Niclas Holmberg


Peter Lindell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12


Eric Gustafsson


Christina Cederlöf

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Transtena i Hallsberg, org.nr. 716453-0763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Transtena i Hallsberg för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 mina uttalande ovan vill jag 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 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 Transtena i Hallsberg för räkenskapsåret 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, medelförvaltningen 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.

Hallsberg den 12/5 2020



Christina Cederöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eric Gustafsson
Av föreningen vald revisor