



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Körsbäret i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Körsbäret i Hammarö

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Körsbäret i Hammarö

Org nr 716411-3784

2018-07-01 - 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Hammarö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheter i Hammarö, Bärstad 1:51 och 1:56, som stod färdigställda år 1992. Fastigheterna består av 36 bostäder på totalt 2 452 m² på Champinjonvägen 21, 23, 25 och 27. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : Föreningen har HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2018. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

Birgitta Aspengren	ordförande	i tur att avgå
Inger Wetterfält	sekreterare, avgått under året	
Victor Lagervall	vice sekreterare	i tur att avgå
Caroline Fjellman	ledamot	i tur att avgå
John Johansson	HSB ledamot	
Annica Fransson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Victor Lagervall, Birgitta Aspengren, Caroline Fjellman och Inger Wetterfält, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av Monica Falk och Eva Einarsdotter.

Revisorer : Revisorer har varit Anders Lindgren vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Andreas Kursu varit under året.

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
Värmlands Fastighetsservice	Snöröjning, sandning
Karlstad Energi	El
Ellevio	Nät
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Målning av fasader	2015
Byte av garageportar	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-03-31.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under året:

Reparation av pannor.

Besiktigat taken och bytt trasiga takpannor.

Underhåll: Under året har inget större underhåll/tillkommande utgifter utförts.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2019-05-02.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2031 till en kostnad av 7 618 Tkr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Rengöring av ventilation, ca 50 000 kr

Service av garageportar, ca 50 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter : Årsavgiften för bostäder uppgick under verksamhetsåret i genomsnitt till 869 kr/m² en ökning mot tidigare år med 2 %. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel. Utöver månadsavgiften tillkommer dessutom kostnad för uppvärmning som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Styrelsen beslöt att höja avgiften 1 % för lägenheter från 2019-07-01.

Utifrån föreningens ekonomiska läge och det underhåll och de reparationer vi har framför oss ser styrelsen att avgifterna de kommande åren bör höjas med minst 2 % årligen.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Körsbäret i Hammarö

Org nr 716411-3784

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 454 355 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 71 år. Hammarö Kommun har lämnat kommunal borgen för lån.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41 st varav röstberättigade medlemmar 37 st 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	2 137	2 104	2 051	2 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	951	907	667	-1 054
Soliditet, %	15%	12%	8%	6%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	869	852	835	814
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	8 750	8 872	8 994	9 117
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	246	281	323	234

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 878 000	1 003 412	-848 282	906 505
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			906 505	-906 505
Avsättning framtida underhåll enligt plan		975 000	-975 000	
Årets resultat				951 358
Belopp vid årets utgång	1 878 000	1 978 412	-916 777	951 358

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	58 223
Avsättning till underhållsfonden*	-975 000
Årets resultat	951 358
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	34 581

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	34 581
---	---------------

*Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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



Resultaträkning	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 137 493	2 103 822
Summa rörelseintäkter		2 137 493	2 103 822

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-489 185	-569 390
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 374	-132 079
Personalkostnader och arvode	Not 5	-112 783	-118 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-231 370	-231 370
Summa rörelsekostnader		-940 712	-1 051 291

Rörelseresultat

1 196 782 1 052 531

Finansiella poster

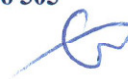
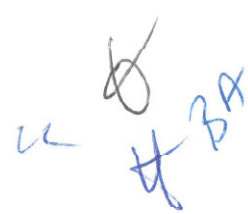
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	50 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 424	-196 520
Summa finansiella poster		-245 424	-146 026

Resultat efter finansiella poster

951 358 906 505

Årets resultat

951 358 906 505

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 19 743 208 19 950 124

Inventarier och installationer

Not 8 112 569 137 023

Summa materiella anläggningstillgångar

19 855 777 20 087 147

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 2 500 500 2 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 500 500 2 500 500

Summa anläggningstillgångar

22 356 277 22 587 647

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

0 3 186

Övriga fordringar

Not 10 8 618 4 318

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 50 986 47 492

Summa kortfristiga fordringar

59 604 54 996

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12 3 188 659 2 343 223

Summa kassa och bank

3 188 659 2 343 223

Summa omsättningstillgångar

3 248 263 2 398 219

Summa tillgångar

25 604 540 24 985 866

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: X BA, ✓, dk]

Balansräkning

2019-06-30

2018-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 878 000

1 878 000

Fond för yttre underhåll

1 978 412

1 003 412

Summa bundet eget kapital

3 856 412

2 881 412

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-916 777

-848 282

Årets resultat

951 358

906 505

Summa fritt eget kapital

34 581

58 223

Summa eget kapital

3 890 993

2 939 635

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 154 355

21 454 355

Summa långfristiga skulder

21 154 355

21 454 355

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

64 870

90 571

Skatteskulder

2 316

330

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

1 162

1 119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

190 844

199 856

Summa kortfristiga skulder

559 192

591 876

Summa skulder

21 713 547

22 046 231

Summa eget kapital och skulder

25 604 540

24 985 866

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: BA, 46]

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,7 %/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 20 % på anskaffningskostnaden.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2018.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 6 573 tkr.

21 454 tkr av föreningens lån löper ut under 2019/2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30 förutom den del som kommer amorteras under 2019/2020 som redovisas som kortfristig del.



Handwritten notes: "K BA" and "u of" with a signature.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 130 096	2 088 408
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 397	15 414
		2 137 493	2 103 822
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-82 623	-144 163
	Ventilationsrensning	0	-1 534
	El	-27 717	-30 443
	Vatten	-161 246	-157 834
	Renhållning	-43 025	-42 338
	TV, bredband, iptelefoni	-18 330	-18 323
	Fastighetsskötsel och lokavård	-46 114	-52 839
	Försäkringar	-46 117	-44 612
	Fastighetsskatt	-49 572	-47 586
	Periodiskt underhåll	0	-21 603
	Övriga driftskostnader	-14 442	-8 116
		-489 185	-569 390
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	9 125	-8 900
	Förvaltningskostnader	-69 215	-69 946
	Kostnader överlåtelse och pant	-6 683	-15 212
	Föreningsverksamhet	-1 335	-1 396
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-900	-3 321
	Konsulter	0	-1 375
	Förbrukningsinventarier	0	-5 534
	Medlemsavgifter HSB	-18 300	-18 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-5 904
	Stämma och styrelse	-1 816	-2 192
		-107 374	-132 079
Not 5 Personalkostnader			
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-31 500	-38 521
	Vicevärdsarvode	-49 615	-44 796
	Övriga arvoden	-3 999	-5 230
	Övriga personalkostnader	-99	-85
	Revisionsarvode	-1 300	-1 365
	Sociala avgifter	-26 270	-28 454
		-112 783	-118 451
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-206 916	-206 916
	Installationer	-14 814	-14 814
	Maskiner och inventarier	-9 640	-9 640
		-231 370	-231 370

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Not 7 Byggnader och mark **2019-06-30** **2018-06-30**

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 091 220	29 091 220
Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 591 220	29 591 220

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 641 096	-9 434 180
Årets avskrivningar byggnader	-206 916	-206 916
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 848 012	-9 641 096

Utgående bokfört värde **19 743 208** **19 950 124**

Bokförda värden byggnader	19 243 208	19 450 124
Bokförda värden mark	500 000	500 000

Fastighetsbeteckning: Bärstad 1:51 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	13 600 000	3 368 000	16 968 000	15 862 000
		13 600 000	3 368 000	16 968 000	15 862 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	280 460	261 560
Årets investeringar	0	18 900
Utgående anskaffningsvärden	280 460	280 460

Ingående avskrivningar	-143 437	-118 983
Årets avskrivningar	-24 454	-24 454
Utgående avskrivningar	-167 891	-143 437

Utgående bokfört värde **112 569** **137 023**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Aktieindexobligationer, Swedbank	2 500 000	2 500 000
	2 500 500	2 500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	8 618	4 318
	8 618	4 318

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	23 323	22 793
Förutbetalda underhållsplan	1 042	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 586	4 581
Förutbetalda administration	11 409	10 968
Förutbetalda medlemsavgift	9 150	9 150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 476	
	50 986	47 492

Handwritten signatures and initials: "G", "BA", "y", "v".

Not 12 Kassa och bank

Swedbank, depåkonto	715 476	715 476
Swedbank, företagskonto	2 473 183	1 627 747
	3 188 659	2 343 223

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,37%	2019-09-28	8 400 000	0
Swedbank	1,32%	2019-08-28	6 773 605	177 000
Swedbank	1,33%	2019-09-28	6 280 750	123 000
			21 454 355	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 154 355
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 954 355

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

Inga

Inga

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 162	1 119
	1 162	1 119

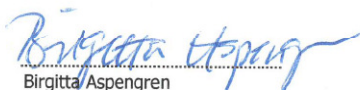
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

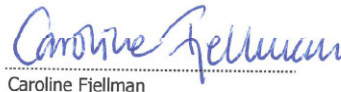
Upplupna löner och arvoden	27 340	25 935
Upplupna sociala avgifter	9 807	9 321
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 934	1 175
Upplupna räntekostnader	8 818	6 383
Upplupen revision	9 125	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 820	148 142
	190 844	199 856

Hammarö

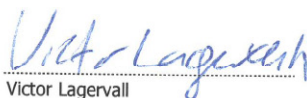
6 / 11

2019


Birgitta Aspengren

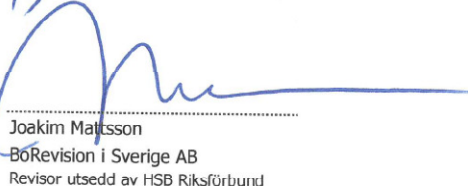

Caroline Fjellman


John Johansson


Victor Lagervall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-11-19


Anders Lindgren
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Körsbäret i Hammarö, org.nr. 716411-3784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Körsbäret i Hammarö för år 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Körsbåret i Hammarö för år 2018-07-01 – 2019-06-30 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. Revisor 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, modelförvaltningen 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 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.

Hammarö den

19/11 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Lindgren

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.