



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret 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.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö

Org nr 716411-2240

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö

Org nr 716411-2240

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 fastigheterna Bärstad 1:22 tom 1:27 i Hammarö. Fastigheten består av 14 hus med 56 bostäder på totalt 4 470 m² med adresser Murkelvägen 23-29 A-D, 46-50 A-D samt Kantarellvägen 21-25 A-D, 56-62 A-D. Inflyttning 1985. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2018. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, Margoth Öqvist, med Fredrik Kahlin Brunzell som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Margoth Öqvist	ordförande	i tur att avgå
Fredrik Kahlin Brunzell	vice ordförande	i tur att avgå
Christoffer Norius	ledamot	
Eric Hjalmarsson	ledamot	
Louise Faleij	sekreterare	
Mats Eriksson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Margoth Öqvist, Eric Hjalmarsson, Christoffer Norius och Louise Faleij, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Bo Grönberg och Maj-Britt Lundgren.

Revisorer: Revisorer har varit Björn Blix och Bo Öster som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö

Org nr 716411-2240

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har under året varit Lennart Hörnlund, som tillträdde sitt uppdrag fr o m den 1 augusti 2018.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Hammarö kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasadrenovering	300 tkr
Byte garageportar	520 tkr
Asfaltering garageuppfarter	56 tkr
	2015
	2014
	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-04-24.

Reparationer: Reparationer har förekommit i normal omfattning under räkenskapsåret.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Byte av entrédörrar till säkerhetsdörrar i samtliga bostäder, kostnad 1 039 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1997-06-02 och som senast är reviderad 2019-04-30. Planen är upprättad av HSB Värmland och omfattar 40 år.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2025 till en beräknad kostnad av 11 850 tkr i 2018 års penningvärde.

Kommande underhåll: Föreningens styrelse har beslutat om att en grundling besiktning av samtliga tak ska utföras. Medlemmarna kommer att meddelas när resultatet är klart.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 680 kr/m² en ökning med 2,5 % från fg år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter avseende år 2019/2020. I årsavgiften är kostnad för kabel-tv, bredband samt sommarvatten inkluderat.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krusbäret i Hammarö

Org nr 716411-2240

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 854 623 kr. Under året har föreningen amorterat 468 936 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år. Två av föreningens lån kommer att omförhandlas under hösten 2019.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 st varav röstberättigade medlemmar 57 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Föreningens besparingar på ca 5 miljoner kronor har under året placerats om. Styrelsen räknar med att de kommer att generera en ränteintäkt på ca 40 tkr per år. Föreningens ekonomi är god och styrelsen anser att föreningen är väl rustad för framtiden.

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	3 059	2 978	2 987	2 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	288	1 162	1 132	738
Soliditet, %	40%	39%	35%	31%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	681	664	664	664
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 099	3 204	3 309	3 419
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	435	231	255	253

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 561 008	7 371 937	-678 510	1 161 540
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 161 540	-1 161 540
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 200 000	-1 200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 039 310	1 039 310	
Årets resultat				288 083
Belopp vid årets utgång	1 561 008	7 532 627	322 340	288 083



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	483 030
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 039 310
Avsättning till underhållsfonden*	-1 200 000
Årets resultat	288 083
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	610 423

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	610 423
---	----------------

*) Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår enligt antagen underhållsplan till 2 050 000 kr. Avsteg har gjorts från planen med avseende stammar. Årets avsättning uppgår därför till 1 200 000 kr.

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	3 059 069	2 978 083	
Summa rörelseintäkter		3 059 069	2 978 083	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 817 847	-897 519	
Övriga externa kostnader	Not 4	-235 888	-174 234	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-128 463	-134 053	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-421 280	-421 280	
Summa rörelsekostnader		-2 603 479	-1 627 087	
Rörelseresultat		455 590	1 350 996	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 055	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 562	-189 456	
Summa finansiella poster		-167 507	-189 456	
Resultat efter finansiella poster		288 083	1 161 540	
Resultat före skatt		288 083	1 161 540	
Årets resultat		288 083	1 161 540	



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

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

Byggnader och mark

Not 7	19 019 055	19 440 335
	<u>19 019 055</u>	<u>19 440 335</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>19 019 555</u>	<u>19 440 835</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	1 163	0
--	-------	---

Övriga fordringar

Not 9	1 877	1 880
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	100 199	82 611
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>103 239</u>	<u>84 491</u>
----------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	4 912 072	4 685 294
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>4 912 072</u>	<u>4 685 294</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 015 311</u>	<u>4 769 785</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>24 034 866</u>	<u>24 210 620</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 561 008	1 561 008
Fond för yttre underhåll	7 532 627	7 371 937
Summa bundet eget kapital	9 093 635	8 932 945

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	322 340	-678 510
Årets resultat	288 083	1 161 540
Summa fritt eget kapital	610 423	483 030

Summa eget kapital

9 704 057 **9 415 974**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 385 687	13 854 623
Summa långfristiga skulder		13 385 687	13 854 623

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		468 936	468 936
Leverantörsskulder		151 309	173 507
Skatteskulder		5 293	3 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	14 795	15 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 789	279 156
Summa kortfristiga skulder		945 122	940 023

Summa skulder

14 330 809 **14 794 646**

Summa eget kapital och skulder

24 034 866 **24 210 620**

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 75 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 42 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,6 %/år

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

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

8 020 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30, förutom den del som amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 19 533 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
	Årsavgifter bostäder	3 042 648	2 968 344
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 121	9 739
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 300	0
		3 059 069	2 978 083
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-139 197	-70 444
	El	0	-4 200
	Vatten	-271 948	-298 476
	Renhållning	-129 568	-142 800
	TV, bredband, iptelefoni	-91 513	-88 394
	Försäkringar	-57 629	-54 848
	Fastighetsskatt	-77 112	-74 872
	Periodiskt underhåll	-1 039 310	-154 903
	Övriga driftskostnader	-11 570	-8 582
		-1 817 847	-897 519
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-1 991
	Underhåll installationer	0	-1 991
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 039 310	-74 772
	Underhåll mark och utemiljö	0	-74 500
	Underhåll övrigt	0	-1 649
		-1 039 310	-154 903
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 606	-9 125
	Förvaltningskostnader	-82 330	-81 948
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 796	-12 249
	Föreningsverksamhet	-1 943	-5 114
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 760	-7 887
	Konsulter	-71 988	-25 375
	Förbrukningsinventarier	-849	0
	Medlemsavgifter HSB	-27 100	-26 800
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-18 372	0
	Stämma och styrelse	-1 644	-5 737
	Arrende, hyra, leasing	-500	0
		-235 888	-174 234
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-70 400	-56 700
	Vicevärdsarvode	-25 016	-46 420
	Övriga arvoden	-4 750	-2 500
	Övriga personalkostnader	-481	-99
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-23 816	-24 334
		-128 463	-134 053
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-421 280	-421 280
		-421 280	-421 280

Not 7		Byggnader och mark		2019-06-30	2018-06-30	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				26 335 700	26 335 700	
Årets investering byggnader				0	0	
Ingående anskaffningsvärde mark				904 000	904 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				27 239 700	27 239 700	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-7 799 365	-7 378 085	
Årets avskrivningar byggnader				-421 280	-421 280	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-8 220 645	-7 799 365	
Utgående bokfört värde				19 019 055	19 440 335	
Bokförda värden byggnader				18 115 055	18 536 335	
Bokförda värden mark				904 000	904 000	
Fastighetsbeteckning:						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1986	22 600 000	6 400 000	29 000 000	27 600 000
			22 600 000	6 400 000	29 000 000	27 600 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-06-30	2018-06-30
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar		2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto				1 877	1 880
				1 877	1 880

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-06-30	2018-06-30
Förutbetald försäkring				29 308	28 322
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				4 593	4 593
Förutbetald kabel-TV och bredband				22 883	22 876
Förutbetald administration				13 961	13 420
HSB Medlemsavgift				13 400	13 400
Upplupna ränteintäkter				16 054	0
				100 199	82 611

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	1 402 846	4 683 680
Swedbank	9 226	1 614
Marginalen Bank	1 500 000	0
Collector Bank	2 000 000	0
	4 912 072	4 685 294

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2019-12-01	1,44%	2019-12-01	3 796 585	89 860
Stadshypotek	2020-09-01	1,32%	2020-09-01	2 296 585	89 860
Stadshypotek	2019-09-30	1,11%	2019-09-30	4 223 039	208 340
Stadshypotek	2021-06-30	1,36%	2021-06-30	3 538 414	80 876
				13 854 623	468 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 385 687
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 875 744
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 509 943
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	25 619 000	25 619 000
Summa ställda säkerheter	25 619 000	25 619 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	750	1 326
Medlemmars inre fond	14 045	14 045
	14 795	15 371

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	47 449	41 550
Upplupna sociala avgifter	15 318	13 150
Upplupna räntekostnader	4 404	4 508
Upplupen revision	9 125	9 125
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	228 493	204 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 163
	304 789	279 156

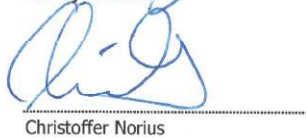
Hammarö 26/10 2019


Margoth Öqvist


Eric Hjalmarsson


Fredrik Kahlén Brunzell


Louise Faleij


Christoffer Norius


Mats Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-11-04


Björn Blix
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Krusbäret i Hammarö, org.nr. 716411-2240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krusbäret 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. 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 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 Krusbäret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hammarö den 11/4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Björn Blix

Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

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/anspråktagande 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 ARSREDOVISNINGEN

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.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings present.