



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Lived i Mölndal
Org nr 752000-1434

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars verksamhet omfattar förvaltning och ägande av fastigheten Våmmedal 2:150. Föreningens inriktning är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Våmmedal 2:150. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Byggnadsår 1980

Föreningens byggnader består av 116 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 71 st parkeringsplatser och 67 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 695 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök
66 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 37 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. År 2020 byter vi samtliga ytterdörrar, samt har en översyn av fasader och målningsarbete.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

BB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Året började med att vi hade en radonmätning och en s.k. OVK kontroll (obligatorisk ventilationskontroll). Tyvärr blev båda kontrollerna underkända. En utredning om vad som behövdes startade och kom fram till att de något förhöjda radonvärdena och ventilationens dåliga funktion hörde ihop. Föreningen beslöt med anledning av detta att byta ut ventilationen till en mer effektiv modell. Arbetet med detta kom tyvärr inte igång förrän i slutet av året.

Arbetet med att byta ut samtliga fläktar på taken, ventilationsventiler och fläktkåpor i alla lägenheter kom igång och fortsatte över årsskiftet.

Sedan föregående år hade vi även med oss problemen med värmen. Med anledning av detta så gjordes en ny inställning av samtliga ventiler och radiatorer i lägenheterna. Tyvärr gick detta inte helt smärtfritt och vår underentreprenör fick återkomma flera gånger då vissa fick problem med att vissa radiatorer slutade fungera som de skulle. Styrelsen kommer att ta upp frågan om vi inte måste rensa hela värmesystemet till sommaren 2020.

Nästa problem som uppstod var en vattenläcka vid gaveln på hus 4. Det gjorde att vi fick gräva upp och åtgärda problemet. Det räckte tyvärr inte med detta utan vi fick inträngande vatten i en lägenhet i hus 19. Här fick vi riva ut hela bottenvåningens golv ända ner till betongplattan. Efter detta installerades ny isolering med ventilation under golvet, då vattnet kom utifrån så täcktes tyvärr inte skadorna av någon försäkring.

Då vi undersökte orsaken till inträngande vatten, så konstaterades det att dräneringen inte fungerade som den ska samt att vattenmängderna från höjden ovanför tycks ha tagit nya vägar. Med anledning av detta har vi fått gräva upp gavlarna och baksidan på hus 19 för att lägga in ny dränering. Vi kommer troligen också att behöva gräva upp ovanför hus 18-19 för att förhindra att vattnet når husen. Då marken som behöver grävas upp delvis ligger på kommunens mark väntar vi på besked från kommunen om åtgärderna. Arbetet är vid skrivandets stund inte klart och kommer att fortsätta 2020.

Till detta kommer att vi haft en vattenläcka via ett rör i en lägenhet där vattnet rann ner till grannen. När reparationerna startade så hände ytterligare en olycka då ett rör sågades av. Dessa ärenden täcks av de inblandade försäkringsbolagen.

Nästa år kommer föreningen att börja byta ut samtliga ytterdörrar som vi planerat sedan länge. Dörrarna har varit ett stort bekymmer för många då de fastnar vid viss väderlek och varit svåra att öppna eller låsa/låsa upp.

Trots alla dessa pågående och avslutade arbeten räknar inte styrelsen med att behöva höja månadsavgifterna. Föreningen har dock tagit upp ett nytt lån på 4 miljoner för att finansiera de arbeten som är utförda och ska utföras samt de investeringar i utbyte av ventilation och dörrar som ska göras.

BB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 är oförändrade.

Årsavgift 2019: 616 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh och blir totalt 159 732 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 196 213 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 1 461 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 2 500 000 kr. Då årets lyft från yttre fond är högre än förväntat kommer det planerade lyftet 2020 att bli lägre än budgeten visar.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. I stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 159 (162) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	116
Samägare	42
HSB Mölndal	1

Under året har 7 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 5 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 8 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 473 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal på Högenvägen 81 som medlemmarna avgiftsfritt har tillgång till. I lokalen finns ett kök utrustat för 24 personer. Lokalen kan bokas i förväg. Då lokalen är oanvänd går det att tex. spela pingis. I byggnaden finns dessutom tvättstuga, bastu, övernattningslägenhet och bokhyllordär du kan låna och lämna böcker.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Livered är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

BB

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Sedan 2018 har föreningen dessutom börjat med informationsblad som styrelsen delar ut ett par gånger per år med aktuell information och nyheter. Föreningen lägger dessutom ut information på en egen sluten Facebooksida som man kan ansluta sig till på adressen HSB-Brf. Livered i Källered samt på vår hemsida www.hsb.se/molndal/brf/kallered

Information om städdagar och övrig allmän information anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade på olika gemensamma förråd/sophus.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Blomberg	Ledamot	Ordförande
Iva Andersson	Ledamot	Vice Ordförande
Lars Grudin	Ledamot	Sekreterare
Örjan Karlsson	Ledamot	Vice Sekreterare
Violeta Shillova	Ledamot	
Beata Wolny	Ledamot	
Kerstin Lindholm	Ledamot	HSB Mölndal
Mikael Winsedal	Suppleant	
Parvin Naseri	Suppleant	
Helene Beyer	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tony Blomberg, Iva Andersson och Beata Wolny samt suppleanterna Mikael Winsedal, Parvin Naseri och Helene Beyer.
- Föreningens firma tecknas av Tony Blomberg, Iva Andersson, Lars Grudin och Violeta Shillova, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Föreningens revisorsuppleant har deltagit i utbildning hos HSB
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 163 680 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Felanmälan sker via kontakt med HSB Mölndal. Styrelsen kan kontaktas personligen i sina respektive bostäder vid akuta händelser eller personliga frågor. Det går även att maila styrelsen via hsb.brf.livered@gmail.com

Revisorer

Revisorer har varit Catharina Benzel och Siv Rosén som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tony Blomberg med Iva Andersson som suppleant.

BF

Valberedning

Ann-Marie Karlsson (sammankallande), Robert Svensson och Mirjana Kragic.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr 6 328 605	6 354 788	6 357 109	6 249 293	6 253 048
Resultat efter finansiella poster	kr -1 746 766	1 495 872	1 602 963	-4 682 643	-7 396 382
Kassalikviditet	% 127	236	177	116	101
Soliditet	% 8,9	15,2	11,1	6,3	20,2
Fond för yttre underhåll	kr 0	1 395 160	662 712	0	4 175 718
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 616,0	616,0	616,0	616,0	616,0
Lån per kvm bostadsyta	kr 3 069,1	2 716,3	2 770,7	2 830,5	2 369,5
Genomsnittlig skuldränta	% 1,4	1,5	1,4	1,3	1,5
Fastighetens belåningsgrad	% 24,2	27,7	28,2	28,8	29,5
Taxeringsvärde	tkr 123 000	95 200	95 200	95 200	78 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	2 424 900	1 395 160	-284 639	1 495 872
Reservering till yttre fond		1 158 000	-1 158 000	
Anspråkstagande av yttre fond		-2 553 160	2 553 160	
Balansering av föregående års resultat			1 495 872	-1 495 872
Årets resultat				-1 746 766
Eget kapital 2019-12-31	2 424 900	0	2 606 393	-1 746 766

BB

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-1 746 766
Balanserat resultat	2 606 393
Återstår för föreningsstämmans att behandla	<u>859 627</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

I ny räkning överföres	859 627
	<u>859 627</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

EB

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 328 605	6 354 788
Övriga intäkter	3	201 765	570 919
Summa rörelseintäkter		6 530 370	6 925 707
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 599 259	-466 552
Driftskostnader	4	-4 511 509	-3 802 844
Personalkostnader	5	-214 827	-234 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-536 721	-540 679
Summa rörelsekostnader		-7 862 316	-5 044 533
Rörelseresultat		-1 331 946	1 881 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 654	1 968
Räntekostnader		-417 474	-387 270
Summa finansiella poster		-414 820	-385 302
Resultat efter finansiella poster		-1 746 766	1 495 872
Årets resultat		-1 746 766	1 495 872

BE

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	27 054 605	27 581 985
Inventarier	7	18 684	28 025
		27 073 289	27 610 010
Summa anläggningstillgångar		27 073 289	27 610 010
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	9 454 294	4 968 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	202 104	543 227
		9 656 398	5 511 575
<u>Kassa och bank</u>		0	1 600
Summa omsättningstillgångar		9 656 398	5 513 175
Summa tillgångar		36 729 687	33 123 185

BB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		2 424 900	2 424 900
Yttre fond		0	1 395 160
Summa bundet eget kapital		<u>2 424 900</u>	<u>3 820 060</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 606 393	-284 639
Årets resultat		-1 746 766	1 495 872
Summa fritt eget kapital		<u>859 627</u>	<u>1 211 233</u>
Summa eget kapital		<u>3 284 527</u>	<u>5 031 293</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	<u>25 814 659</u>	<u>25 754 659</u>
Summa långfristiga skulder		<u>25 814 659</u>	<u>25 754 659</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 940 000	580 000
Leverantörsskulder		2 565 866	674 675
Skatteskulder		6 582	14 670
Övriga skulder	12	36 231	37 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 081 822	1 030 758
Summa kortfristiga skulder		<u>7 630 501</u>	<u>2 337 233</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 729 687</u>	<u>33 123 185</u>

65

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Liveds årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Kortfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

65

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	5 944 933	5 972 148
Hysesintäkter garage och P-platser	383 672	382 640
Summa	<u>6 328 605</u>	<u>6 354 788</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Överlåtelse- och pantavgifter	18 532	19 711
Försäkringsersättning	172 543	536 014
Återbäring Länsförsäkringar	10 690	15 194
	<u>201 765</u>	<u>570 919</u>

65

Not 4 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förbrukningsmaterial	21 910	30 078
Försäkring	117 912	106 738
Reparationer	1 500 728	984 995
Fastighetsskatt	159 732	155 092
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	111 490	193 155
- Uppvärmning	774 417	764 750
- Vatten och sophämtning	663 299	538 186
Kabeltv	278 388	280 062
Serviceavtal Anticimex	15 254	15 507
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	467 331	391 018
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	233 260	240 638
Medlemsavgifter HSB	0	40 800
Studier och fritidsverksamhet	22 258	22 339
Konsultarvoden	107 428	13 983
Övrigt	38 102	25 503
Summa	<u>4 511 509</u>	<u>3 802 844</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	163 680	160 160
Löner extrapersonal	0	18 243
Sociala avgifter	51 147	56 055
Summa	<u>214 827</u>	<u>234 458</u>

Föreningen har ingen fastanställd personal.

65

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 871 173	37 871 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 871 173	37 871 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 289 188	-9 761 808
Årets avskrivningar	-527 380	-527 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 816 568	-10 289 188
Utgående restvärde enligt plan	<u>27 054 605</u>	<u>27 581 985</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	590 442	590 442
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	24 200 000
	<u>123 000 000</u>	<u>95 200 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	573 212	573 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 212	573 212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-545 187	-531 888
Avskrivningar	-9 341	-13 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-554 528	-545 187
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 684</u>	<u>28 025</u>

66

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	9 453 487	4 960 714
Skattekonto	807	805
Kundfordran	0	6 579
Övrigt	0	250
Summa	<u>9 454 294</u>	<u>4 968 348</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	134 989	117 712
Anticimex	0	15 254
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	343 118
Com Hem	67 115	67 143
Summa	<u>202 104</u>	<u>543 227</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amortering enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
SBAB	0,960	Rörligt	20 000	1 400 000
SBAB	1,710	2022-09-16	170 000	6 031 992
SBAB	1,110	Rörligt	40 000	1 860 000
SBAB	1,740	2022-05-20	60 000	2 790 000
Handelsbanken	1,390	2023-12-01	210 000	7 495 000
Handelsbanken	0,900	2024-12-01	80 000	4 000 000
Handelsbanken	0,910	2024-12-01	160 000	6 177 667
Totalt			<u>740 000</u>	<u>29 754 659</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 3 940 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 0 kr senare än fem år efter balansdagen.

65

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 452 000	34 452 000
	<u>34 452 000</u>	<u>34 452 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inre fond	36 231	37 130
Summa	<u>36 231</u>	<u>37 130</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

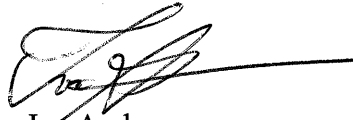
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	20 830	30 664
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	522 063	499 408
Upplupna revisionsarvoden	19 200	18 800
Upplupna arvoden samt soc avg	107 492	136 091
Upplupen el	10 162	10 795
Upplupen värme och vatten	102 826	255 659
Upplupen renhållning	0	61 091
Upplupen kostnad reparationer	237 610	0
Ersättning/avgiftsreduktion	26 815	0
Övrigt	34 824	18 250
Summa	<u>1 081 822</u>	<u>1 030 758</u>

65

Mölndal 2020-04-14



Tony Blomberg



Iva Andersson



Lars Grudin



Örjan Karlsson

Violeta Shilova



Beata Wolny



Kerstin Lindholm

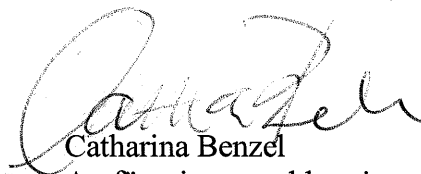


Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal, org.nr 752000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal 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 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

65

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lived i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

65

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kungsbacka 2020-0414

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor


Catharina Benz
Av föreningen vald revisor