



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sutaren i Kalmar
Org. nr 732400-0749

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Sutaren i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på fastigheten Sutaren 20 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Borgmästaregatan 1-3.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-15.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 31. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jan Moberg, ordförande
Anders Enroth, vice ordförande
Rose-Marie Pettersson, sekreterare
Anne Olasdotter
Mats-Ola Karlsson
Kurt Nilsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jan Moberg, ordförande
Anders Enroth, vice ordförande
Rose-Marie Pettersson, sekreterare
Anne Olasdotter
Mats-Ola Karlsson
Kurt Nilsson, utsedd av HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jan Moberg och Anne Olasdotter.
Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Jan Moberg, Anders Enroth, Rose-Marie Pettersson och Anne Olasdotter, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Jan Moberg.

Revisorer

Revisorer har varit Inga-Lill Nilsson med Hervor Gustafsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Jan Moberg med Anders Enroth som ersättare. Vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Jan Moberg.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Petersson (ordförande) och Rose-Marie Lagerqvist.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ostkustens Trädgårdsservice.
Trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Vicevärdsuppgifterna har under året utförts av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 4 321 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	5	
2 rum	12	
3 rum	25	
4 rum	2	
6 rum	7	
Bostäder med bostadsrätt	51	3 560,5 kvm
Lokal med bostadsrätt	1	32,5 kvm
Garage	25	
P-platser för uthyrning	11	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en uthyrningslägenhet på våning 6, två tvättstugor i bottenplanet, hobbyrum, garage, 2 cykelrum och soprum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla i föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. *ll*

JM



Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om den ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2002-03	Stam- och badrumsrenovering
2004	Byte av yttre fönsterbågar Nya ytterdörrar i aluminium
2011	Ny ventilation i garaget.
2012	Takrenovering höghuset Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2013	Asfaltering av samtliga ytor
2015	Takrenovering låghuset Installation av värmeåtervinning i höghuset
2016	Hissrenovering
2018	Installation av solceller på låghusets sydsida Målning ut- och invändigt av samtliga balkonger Målning av all vit plåt på fasaderna OVK Energideklaration
2019	Byte av två pumpar för dagvatten i höghuset Byte av dörr till elcentral (efter inbrott i låghuset) Byte av lampkupor samt glödlampor utomhus vid fastigheterna Uppförande av garage till permobil Klottersanering

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har värmeåtervinning i höghuset. LED-belysning i båda fastigheterna. Trädgårdsskötsel med naturgödsel. Kompost för trädgårdsavfall. Källsortering. Solceller på låghuset. Solcellerna har producerat 36 MWh hittills. *nc*

JM



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	272,1	296,2	277,3	305,6	348,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	305,8	322,5	299,4	326,6	392,1
Värmekostnad kr/kvm	68	72	74	79	99
Lokal och bostadsytan är 3 593 kvm					
El i MWh	103,2	92,9	102,8	108,0	97,9
Vatten i kbm	3 869	3464	3 139	3 397	3 588
Kubikmeter per bostadsrätt	74	68	62	67	70

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2 juli 2019 av Johan Karlsson, från HSB Sydost. Vid besiktningen konstaterades att man bör utföra besiktning av skyddsrum.

Ett garage för permobil har uppförts vid uteparkeringen samt har klottersanering utförts av garageport och vid kiosken i höghuset.

Studie och fritidsverksamhet

I samband med ordinarie föreningsstämma arrangerades samkväm med mat och dryck den 14/5 2019. Den 13 december anordnades glöggmingel med luciabröd i källarplanet, Borgmästaregatan 1.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 537 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 51 bostadsrätter har under året 1 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68 (69). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *10*

Full



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 120	2 103	2 105	2 098	2 099
Resultat efter finansiella poster	434	-178	551	-125	215
Balansomslutning (tkr)	7 740	7 594	7 619	7 219	7 474
Eget kapital (tkr)	2 240	1 806	1 984	1 434	1 559
Soliditet (%)	28,9	23,8	26	20	21
Taxeringsvärde (tkr)	54 512	41 923	41 923	41 923	47 900
-varav byggnad (tkr)	30 312	26 323	26 323	26 323	36 552
Likviditet (%)	88	48	204	126	138
Justerad Likviditet (%)	183	122			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	537	537	537	537	537
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	893	893	893	893	893
Total låneskuld (tkr)	4 738	4 854	4 971	5 087	5 203
Låneskuld (kr/kvm*)	1 331	1 363	1 396	1 429	1 461
Underhållsfond (tkr)	277	71	256	0	335
Avskrivning (kr/kvm*)	51	51	47	47	47
Räntekostnader (kr/kvm*)	19	20	21	25	40
Räntekänslighet (%)	2,4	2,5	2,6		

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 499	1 087 426	70 643	706 890	-178 180
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-178 180	178 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			256 000	-256 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-49 176	49 176	
Årets resultat					433 966
Belopp vid årets utgång	119 499	1 087 426	277 467	321 886	433 966



HSB – där möjligheterna bor

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond enligt plan med 256 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 65 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Besiktning av balkongerna

Övrigt

- Eventuella kostnader kan komma att uppstå i samband med eventuella balkongrenoveringar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	528 709,91
Årets resultat	433 966,19
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-256 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	49 176,00
Summa till stämmans förfogande	755 852,10

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	755 852,10
-------------------------	------------

fm

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 120 244	2 103 272
Summa rörelseintäkter		2 120 244	2 103 272

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 062 535	-1 273 676
Övriga externa kostnader	Not 4	-215 767	-201 021
Underhåll enligt plan	Not 5	-49 176	-441 357
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-108 707	-112 616
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-181 540	-181 540
Summa rörelsekostnader		-1 617 725	-2 210 211

Rörelseresultat

502 519 -106 938

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 553	-71 515
Summa finansiella poster		-68 553	-71 242

Årets resultat

433 966 -178 180

Tilläggsupplysning

Årets resultat	433 966	-178 180
Reservering till fond för yttre underhåll	-256 000	-256 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	49 176	441 357
Överföring till balanserat resultat	227 142	7 177

Handwritten signature

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	6 128 990	6 310 530
Inventarier och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 128 990	6 310 530

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**6 129 490** **6 311 030****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		1 577 317	1 209 000
Övriga kortfristiga fordringar		932	2 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 082	70 919
Summa kortfristiga fordringar		1 609 331	1 281 972

Kassa

654 300

Bank

Not 11 320 320

Summa kassa och bank**974** **620****Summa omsättningstillgångar****1 610 305** **1 282 593****Summa tillgångar****7 739 795** **7 593 622***K*
M.

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		119 499	119 499
Upplåtelseavgifter		1 087 426	1 087 426
Fond för yttre underhåll		277 467	70 643
Summa bundet eget kapital		1 484 392	1 277 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		321 886	706 890
Årets resultat		433 966	-178 180
Summa fritt eget kapital		755 852	528 710

Summa eget kapitalNot 12 **2 240 244** **1 806 278****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 675 432	3 127 984
Summa långfristiga skulder		3 675 432	3 127 984

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 062 260	1 726 240
Medlemmarnas inre fond	Not 14	376 167	333 050
Leverantörsskulder		114 616	356 432
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 697	5 098
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 388	18 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	251 991	219 898
Summa kortfristiga skulder		1 824 119	2 659 360

Summa skulder**5 499 551** **5 787 344****Summa eget kapital och skulder****7 739 795** **7 593 622**AC
Full

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,54 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 912 536	1 912 536
	Årsavgifter lokaler	29 472	29 472
	Årsavgifter egna	-16 344	-16 344
	Hysesintäkt lokaler	149 716	146 388
	Hysesintäkt garage och bilplatser	58 663	59 148
	Hysesintäkt övrigt	10 950	9 300
	Årsavgift konsumtionsavgift el	-313	0
	Avsatt till inre fond	-46 992	-46 992
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 076	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 593	9 764
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 887	0
		2 120 244	2 103 272
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-72 228	-185 146
	El	-168 469	-165 580
	Uppvärmning	-243 524	-256 995
	Vatten	-141 385	-129 535
	Renhållning	-82 574	-80 102
	TV, bredband, iptelefoni	-25 978	-25 963
	Obligatoriska besiktningar	0	-44 306
	Serviceavtal	-28 384	-65 151
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 801	-5 865
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-196 058	-224 086
	Försäkringar	-21 747	-17 443
	Fastighetsskatt	-73 347	-71 417
	Övriga driftskostnader	-6 039	-2 087
		-1 062 535	-1 273 676
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 595	-9 138
	Förvaltningskostnader	-131 228	-125 540
	Andrahandsuthyrningsavgift	-465	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 418	-12 059
	Föreningsverksamhet	-7 643	-7 299
	Kontorsutrustning och -material	-1 552	-4 740
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 082	-5 298
	Förbrukningsinventarier	-12 393	-100
	Medlemsavgifter HSB	-21 431	-21 431
	Stämma och styrelse	-20 960	-15 416
		-215 767	-201 021
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-49 176	0
	Underhåll installationer	0	-34 428
	Underhåll balkonger	0	-406 929
		-49 176	-441 357
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-54 000	-56 000
	Övriga arvoden	-35 000	-35 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-16 707	-18 616
		-108 707	-112 616
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-181 540	-181 540
		-181 540	-181 540

Handwritten signature/initials

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 794 258	11 331 088
Årets investering byggnader	0	463 170
Ingående anskaffningsvärde mark	125 500	125 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 919 758	11 919 758

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 609 228	-5 427 688
Årets avskrivningar byggnader	-181 540	-181 540
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 790 768	-5 609 228

Utgående bokfört värde	6 128 990	6 310 530
Bokförda värden byggnader	6 003 490	6 185 030
Bokförda värden mark	125 500	125 500

Fastighetsbeteckning: Sutaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1961	30 000 000	24 200 000	54 200 000	41 600 000
Lokaler	1961	312 000		312 000	323 000
		30 312 000	24 200 000	54 512 000	41 923 000

Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	16 608	16 608
Utgående anskaffningsvärden	16 608	16 608
Ingående avskrivningar	-16 608	-16 608
Utgående avskrivningar	-16 608	-16 608
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	23 102	21 747
Förutbetalda kabel-TV och bredband	6 496	6 493
Förutbetalda administration	0	38 214
Förutbetalda fastighetsskötsel	0	4 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 484	0
	31 082	70 919

Not 11 Bank

Skandiabanken	320	320
	320	320

HC
Jull

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 499	1 087 426	70 643	706 890	-178 180
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-178 180	178 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			256 000	-256 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-49 176	49 176	
Årets Resultat					433 966
Belopp vid årets utgång	119 499	1 087 426	277 467	321 886	433 966

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,49%	2020-12-01	985 728 *	40 000
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,29%	2021-12-01	2 142 256	50 000
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,24%	2023-10-30	1 609 708	26 532
				4 737 692	116 532

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 675 432
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	466 128
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 155 032
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 422 900	7 422 900
Summa ställda säkerheter	7 422 900	7 422 900

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	333 050	326 574
Avsättning	46 992	46 992
Uttag	-3 875	-40 515
	376 167	333 050

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 697	5 098
	5 697	5 098

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	13 388	18 642
	13 388	18 642



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 160	68 344
Upplupna räntekostnader	6 659	5 671
Upplupen revision	9 595	9 138
Upplupen fastighetsförvaltning	0	10 663
Förutbetalda årsavgifter och hyror	188 577	125 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	738
	<u>251 991</u>	<u>219 898</u> <i>K</i>

Kalmar 17/3 2020

Jan Moberg
Jan Moberg

Anders Enroth
Anders Enroth

Anne Olasdotter
Anne Olasdotter

Kurt Nilsson
Kurt Nilsson

Mats-Ola Karlsson
Mats-Ola Karlsson

Rose-Marie Pettersson
Rose-Marie Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 03 17

Inga-Lill Nilsson
Inga-Lill Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevisia
BoRevisia
BoRevisia i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

fm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sutaren i Kalmar, org.nr. 732400-0749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Sutaren i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 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 revisorssed 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 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 trygghande 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.

Kalmar den 17/3 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingaliil Nilsson
Av föreningen vald revisor