

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
172 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
644 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
128 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
540 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

Org nr 773200-0091

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Åkerbäret 2, som stod färdigställd år 1958. Fastigheten består av 40 bostäder på totalt 3 200 m² på Olsätersgatan 4-82. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har stadgar som är tagna 2006-04-24.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Emil Mörk	ordförande	
Caroline Larsen	vice ordförande	i tur att avgå
Beata Strandlund	sekreterare	i tur att avgå
Anna Edmark	ledamot	i tur att avgå
Malin Johansson	ledamot	
Thomas Gustafsson	suppleant	i tur att avgå
Kristina Gustafsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anna Edmark, Malin Johansson, Emil Mörk och Beata Strandlund två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Petra Calais och Jan-Erik Björklund.

Revisorer: Revisorer har varit Anneli Blom med Jacob Widing som suppleant valda av föreningen samt Peter Rosengren, Lorka Revision AB.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Även fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland.

Försäkring: Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring där även bostadsrättstillägg ingår. Från 2020-01-01 är fastigheterna försäkrade hos Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel och Energioptimering
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
G4S Security Services AB	Bevakning
Protector Forsikring ASA tom 2019-12-31	Fastighetsförsäkring
Folksam from 2020-01-01	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Relining	2006
Byte entrédörrar	2010
Takbeläggning	2013
Byte staket	2014
Byte av grindar	2015
Installation av styrsystem för värme	2016
Renovering tvättstuga	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-17.

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

Konstruktion av tak över förrådsdörrar, ca 42 000 kr

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

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland 2019-02-25.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2036 till en kostnad av 8 465 Tkr.

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

Byte av fönster, ca 700 000 kr.

Fasadmålning , ca 100 000 kr.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 540 kr/m² oförändrat från föregående år.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5,55 % från 2020-01-01. Månadsavgiften innefattar vatten och värme. Hushållsel betalar var och en direkt till leverantör.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 061 950 kr. Under året har föreningen amorterat 25 363 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 81 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47 st varav röstberättigade medlemmar 40 st.

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 730	1 739	1 733	1 737
Resultat efter finansiella poster, tkr	467	382	-210	421
Soliditet, %	57%	53%	49%	51%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	540	540	540	540
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	644	652	661	670
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	309	315	506	346

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 603	54 052	1 541 824	613 173	382 397
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				382 397	-382 397
Avsättning framtida underhåll enligt plan			460 800	-460 800	
Årets resultat					466 621
Belopp vid årets utgång	133 603	54 052	2 002 624	534 770	466 621

Resultatdisposition

Balanserat resultat	995 570
Avsättning till underhållsfonden*	-460 800
Årets resultat	466 621
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 001 391

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 001 391**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med budget.

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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 729 628	1 738 905
Summa rörelseintäkter		1 729 628	1 738 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-897 866	-960 466
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 946	-151 312
Personalkostnader och arvode	Not 5	-90 820	-49 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-85 108	-161 067
Summa rörelsekostnader		-1 231 740	-1 321 868
Rörelseresultat		497 888	417 037
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 267	-34 640
Summa finansiella poster		-31 267	-34 640
Resultat efter finansiella poster		466 621	382 397
Årets resultat		466 621	382 397

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	1 926 670	2 011 778
	<u>1 926 670</u>	<u>2 011 778</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>1 926 670</u>	<u>2 011 778</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 8	21 143	3 517
-------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	55 908	48 594
-------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>77 051</u>	<u>52 111</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 10	3 608 773	3 125 956
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>3 608 773</u>	<u>3 125 956</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 685 824</u>	<u>3 178 067</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>5 612 494</u>	<u>5 189 845</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	187 655	187 655
Fond för yttre underhåll	2 002 624	1 541 824
Summa bundet eget kapital	2 190 279	1 729 479

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	534 770	613 173
Årets resultat	466 621	382 397
Summa fritt eget kapital	1 001 391	995 570

Summa eget kapital	3 191 671	2 725 050
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 031 797	2 057 687
Summa långfristiga skulder		2 031 797	2 057 687

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 153	29 626
Leverantörsskulder		96 335	115 053
Skatteskulder		17 625	32 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	244 914	230 123
Summa kortfristiga skulder		389 027	407 109

Summa skulder		2 420 824	2 464 796
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		5 612 494	5 189 845
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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 50 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 17 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 %/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.

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

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 126 tkr.

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 728 000	1 728 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 628	10 905
		1 729 628	1 738 905
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-74 152	-92 281
	El	-20 229	-18 462
	Uppvärmning	-292 699	-305 923
	Vatten	-96 871	-98 030
	Renhållning	-42 649	-42 839
	Bevakningskostnader	-4 503	-3 460
	TV, bredband, iptelefoni	-50 848	-49 381
	Serviceavtal	-2 500	0
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	-63 644	-62 715
	Försäkringar	-32 312	-31 046
	Fastighetsskatt	-211 500	-211 500
	Periodiskt underhåll	0	-40 500
	Övriga driftskostnader	-5 959	-4 330
		-897 866	-960 466
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 000	-8 200
	Förvaltningskostnader	-136 902	-95 754
	Kostnader överlåtelse och pant	-465	-14 282
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 000	-182
	Konsulter	-1 238	-11 625
	Stämma och styrelse	-10 341	-21 269
		-157 946	-151 312
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-66 450	-34 648
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-21 370	-11 375
		-90 820	-49 023
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-85 108	-161 067
		-85 108	-161 067

Not 7		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				7 789 387	7 789 387
Ingående anskaffningsvärde mark				233 300	233 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				8 022 687	8 022 687
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-6 010 909	-5 849 842
Årets avskrivningar byggnader				-85 108	-161 067
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 096 017	-6 010 909
Utgående bokfört värde				1 926 670	2 011 778
Bokförda värden byggnader				1 693 370	1 778 478
Bokförda värden mark				233 300	233 300
Fastighetsbeteckning:		Åkerbäret 2 i Karlstad			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1958	15 880 000	12 320 000	28 200 000	28 200 000
		15 880 000	12 320 000	28 200 000	28 200 000

Not 8		Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto				21 143	3 517
				21 143	3 517

Not 9		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad försäkring				38 775	32 312
Förutbetalad kabel-TV och bredband				12 370	12 072
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				4 763	4 210
				55 908	48 594

Not 10		Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, specialkonto				1 503 426	1 503 426
Swedbank, penningmarknadskonto				2 105 347	1 622 530
				3 608 773	3 125 956

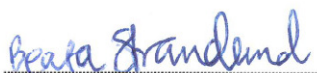
Not 11		Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2024-09-01	1,15%	2024-09-01	1 080 635	6 365
Stadshypotek	2020-01-30	1,39%	2020-01-30	981 315	23 788
				2 061 950	30 153
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 031 797
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					120 612
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 911 185
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar					
Fastighetsinteckning				2 899 800	2 899 800
Summa ställda säkerheter				2 899 800	2 899 800

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	39 200	33 250
Upplupna sociala avgifter	12 317	10 447
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 058	45 377
Upplupna räntekostnader	3 309	2 328
Upplupen revision	8 300	8 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	11 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 730	118 800
	244 914	230 127

Karlstad 30/3 2020


Anna Edmark



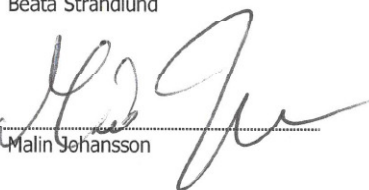
Beata Strandlund



Caroline Larsen



Emil Mörk



Malin Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-16


Anneli Blom

Revisor vald av föreningsstämman



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad, org. nr 773200-0091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad för år 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 föreningsvalda 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 på 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

Jag har att utföra 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 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 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad för år 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 revisionssed 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.

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 revisorsers 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.

Karlstad den 16/4-2020

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Anneli Blom
Den föreningsvalda revisorn

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/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 ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring 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.