



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre

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

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

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre

Org nr 716411-1838

2018-07-01 - 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Skåre 1:43, som innehas med tomträtt. Fastigheten stod färdigställd år 1988 och består av 38 parhus samt garagebyggnader och en kvartersgård. De 76 bostäderna har en total yta av 6 792 kvm med adress Soldattorpet 2-64 och 1-89. Det finns även 27 bilplatser för uthyrning och 9 gästparkeringar. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 för bostadsrättsförening, version 5.

Föreningsstämma: Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Henrik Wapen med Agneta Olsson och Emil Jakobsson som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Henrik Wapen	ordförande	i tur att avgå
Agneta Olsson	vice ordförande	i tur att avgå
Elisabeth Östman	sekreterare	i tur att avgå
Maria Grimmeving	vice sekreterare	i tur att avgå
Peter Andersson	ledamot	
Emil Jakobsson	ledamot	i tur att avgå
Ann-Christine Falk	ledamot, utsedd av HSB Värmland	avgått
Lars Andrén	suppleant	i tur att avgå
Katarina Ivarsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Henrik Wapen, Agneta Olsson, Emil Jakobsson och Katarina Ivarsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Håkan Sarenhag och Emelie Ivarsson.

Revisorer: Revisorer har varit Tom Erlandsson med Lars Pettersson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har varit Katarina Ivarsson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Ellevio	Elnät (Kvartersgård)
Karlstads Energi	Elhandel (Kvartersgård)
Karlstads Energi	Sophämtning
Karlstads Kommun	Vatten (Kvartersgård)
Karlstads Kommun	Tomträttsavgäld
Karlstads Energi	Stadsnät
Sappa	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte värmeväxlare och spiskåpor	2016-2017
Byte garageportar, nya ventiler, genomgång/åtgärdat grunder	2013-2014
Renovering Blå Huset	2011-2012
Dränering	2010-2011
Anslutning till Karlstads Stadsnät	2009-2010
Målning fastigheter och garage	2007-2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Underhåll/Investeringar: Arbetet har fortsatt med takbytet som innefattar takpannor, regler, takpapp vindskivor, takplåt och hänggrännor. Även komplettering av dålig fasad har skett vid behov. Vid verksamhetsårets slut hade 8 485 tkr bokförts av beräknad total kostnad ca 12 Mkr. Takrenoveringen kommer pågå t o m december 2019 och lånefinansieras med 9 Mkr.

Byte av 5 st gatlampor har skett, kostnad 19 300 kr. Byte av 4 st varmvattenberedare under året.

I dagsläget har föreningen inga nya planerade åtgärder vid Soldattorpet.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 1999 i samarbete med HSB Värmland, senast uppdaterad 2016-10-23. Underhållsplanen innefattar även markledning för vatten/avlopp. Under hösten 2019 kommer underhållsplanen att uppdateras, efter detta kommer styrelsen se över vilka åtgärder som behöver göras.

Årsavgifter: Årsavgifterna har varit oförändrade och årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 698 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2019/2020. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och vatten som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 661 tkr. Nya lån lyftes 2018-12-20 2,5 Mkr och 2019-06-28 3,5 Mkr. Föreningen har ett lånelöfte om ytterligare 1 Mkr till takrenoveringen i slutet av året. Ordinarie amorteringar kommer under året att uppgå till 1 370 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Tomträttsavgäld: Föreningen har ett nytt tomträttsavtal som gäller för tiden 2018-01-01 - 2022-12-31. Avgälden är 298 624 kr/år. För tiden därefter 2023-01-01 - 2027-12-31 blir avgälden 396 436 kr/år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 8 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 116 st varav röstberättigade medlemmar 77 st (en per bostadsrätt), varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	4 816	4 812	4 728	4 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	837	1 120	74	-9
Soliditet, %	23%	24%	23%	24%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	698	698	684	671
Låneskuld kr/kvm	6 723	6 016	5 884	5 604
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvn	235	214	407	422

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 413 009	5 616 147	2 385 170	1 119 661
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 119 662	-1 119 661
Avsättning framtida underhåll enligt plan		348 000	-348 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-130 862	130 862	
Årets resultat				837 480
Belopp vid årets utgång	4 413 009	5 833 285	3 287 693	837 480

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 504 831
Disposition från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	130 862
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-348 000
Årets resultat	837 480
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 125 173

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	4 125 173
---	------------------

RESULTATRÄKNING		Not 1	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		4 816 203	4 811 885
Summa rörelseintäkter			4 816 203	4 811 885
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-1 289 187	-1 243 546
Övriga externa kostnader	Not 4		-391 761	-219 121
Underhåll enligt plan			-130 862	-16 244
Personalkostnader och arvoden	Not 5		-174 027	-196 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6		-1 293 709	-1 293 710
Summa rörelsekostnader			-3 279 546	-2 969 616
Rörelseresultat			1 536 657	1 842 269
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter			-698 457	-721 978
Övriga finansiella poster			-720	-630
Summa finansiella poster			-699 177	-722 608
Resultat efter finansiella poster			837 480	1 119 661
Årets resultat			837 480	1 119 661

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	47 982 148	49 185 670
Pågående nyanläggningar	Not 8	8 484 676	1 638 525
Inventarier och installationer	Not 9	505 252	595 439
Summa materiella anläggningstillgångar		56 972 076	51 419 634

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

56 972 576	51 420 134
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 326	7 122
Övriga kortfristiga fordringar		75 270	7 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	193 818	190 615
Summa kortfristiga fordringar		271 414	205 104

Kassa och bank

Bank	Not 12	5 185 460	4 673 763
Summa kassa och bank		5 185 460	4 673 763

Summa omsättningstillgångar

5 456 874	4 878 867
------------------	------------------

Summa tillgångar

62 429 450	56 299 001
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 413 009	4 413 009
Fond för yttre underhåll	5 833 285	5 616 147
Summa bundet eget kapital	10 246 294	10 029 156

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 287 693	2 385 170
Årets resultat	837 480	1 119 661
Summa fritt eget kapital	4 125 173	3 504 831

Summa eget kapital

14 371 468	13 533 987
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	44 291 000	39 761 000
Summa långfristiga skulder		44 291 000	39 761 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 370 000	1 100 000
Medlemmarnas inre fond		3 774	3 774
Leverantörsskulder		1 786 711	1 305 901
Aktuell skatteskuld		111 627	104 096
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 198	1 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	490 673	488 512
Summa kortfristiga skulder		3 766 983	3 004 014

Summa skulder

48 057 983	42 765 014
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

62 429 450	56 299 001
-------------------	-------------------

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Eventualförpliktelser

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 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 15 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 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 10 år.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker med 5-20% på anskaffningskostnaden.

Lån långfristig resp kortfristig del

11 350 tkr av föreningens lån skall villkorsändras under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår som redovisas som kortfristig del.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 565 tkr.

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Årsavgifter bostäder	4 739 580	4 739 580
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	42 000
Hysesintäkt övrigt	11 100	14 400
Övriga intäkter i verksamheten	1 288	1 414
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 235	13 991
Övriga intäkter	800	500
	4 816 203	4 811 885

Not 3 Driftskostnader		
Reparationer	-189 251	-163 108
Sotning	-572	0
El	-83 665	-76 569
Tomträttsavgäld	-298 624	-249 718
Vatten	-5 366	-4 412
Renhållning	-75 339	-68 747
TV	-105 043	-102 129
Serviceavtal	-4 473	-4 284
Fastighetsskötsel, snö/sandning	-6 995	-24 678
Försäkringar	-60 721	-58 505
Fastighetsskatt	-421 237	-421 237
Övriga driftskostnader	-37 901	-70 159
	-1 289 187	-1 243 546

Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-9 125	-9 037
Förvaltningskostnader	-120 165	-119 254
Kostnader överlåtelse och panter	-16 826	-19 754
Föreningsverksamhet	-12 506	-6 533
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 175	-10 103
Konsulter (byggtknisk och juridisk)	-173 800	0
Förbrukningsinventarier	-11 533	-17 630
Medlemsavgifter HSB	-35 300	-35 300
Stämma och styrelse	-2 331	-1 510
	-391 761	-219 121

Not 5 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-56 700	-70 850
Löner för div fastighetsarbeten	-50 813	-57 764
Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	-6 090	-2 590
Bilersättning	-1 084	-1 192
Revisionsarvode	-1 300	-1 300
Sociala avgifter	-34 040	-38 449
Utbildning	0	-850
	-174 027	-196 995

Not 6 Avskrivningar		
Byggnader	-1 198 022	-1 198 022
Markanläggningar	-5 500	-5 500
Inventarier och installationer	-90 187	-90 188
	-1 293 709	-1 293 710

Not 7	Byggnader	2019-06-30	2018-06-30
-------	-----------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 071 890	57 071 890	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	55 000	55 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 126 890	57 126 890	

Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-7 908 220	-6 710 198	
Årets avskrivningar byggnader	-1 198 022	-1 198 022	
Ingående avskrivningar markanläggningar	-33 000	-27 500	
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 500	-5 500	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 144 742	-7 941 220	

Utgående bokfört värde	47 982 148	49 185 670	
-------------------------------	-------------------	-------------------	--

Bokförda värden byggnader	47 965 648	49 163 670	
Bokförda värden markanläggningar	16 500	22 000	

Fastighetsbeteckning:

Skåre 1:43 innehas med tomträtt

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	37 773 000	18 392 000	56 165 000	56 165 000

Not 8	Pågående nyanläggningar		
-------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 638 525	0	
Årets investering	6 846 151	1 638 525	
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 484 676	1 638 525	

Pågående nyanläggningar avser takbyten. Arbetet pågår under perioden 2018-04-01-2019-12-30 till en beräknad kostnad av ca 12 Mkr.

Not 9	Inventarier och installationer		
-------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	1 528 483	1 427 959	
Årets investeringar	0	100 524	
Utgående anskaffningsvärden	1 528 483	1 528 483	

Ingående avskrivningar	-933 044	-842 856	
Årets avskrivningar	-90 187	-90 188	
Utgående avskrivningar	-1 023 231	-933 044	

Utgående bokfört värde	505 252	595 439	
-------------------------------	----------------	----------------	--

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
--------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500	
	500	500	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	52 165	50 288
Förutbetald tomträttsavgäld	74 656	74 656
Förutbetald TV	26 638	26 175
Förutbetald förvaltning/administration	19 775	19 171
Förutbetald medlemsavgift HSB	17 650	17 650
Förutbetald telefon	1 684	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 250	2 675
	193 818	190 615

Not 12 Bank		
Swedbank	5 185 460	4 673 763
	5 185 460	4 673 763

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,17%	2019-09-30	9 550 000	100 000
Stadshypotek	1,31%	2020-09-30	7 411 000	0
Stadshypotek	1,17%	2022-06-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,53%	2023-12-30	2 400 000	200 000
Stadshypotek	1,30%	2024-06-30	3 500 000	70 000
Swedbank	1,80%	2022-06-22	10 000 000	0
Swedbank	1,81%	2023-03-24	5 000 000	0
Swedbank	1,22%	2020-08-25	4 000 000	0
Swedbank	1,31%	2019-10-25	1 800 000	1 000 000
			45 661 000	1 370 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				44 291 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				5 480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				38 811 000
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			54 318 000	54 318 000
Summa ställda säkerheter			54 318 000	54 318 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	322	353
Personalens källskatt	3 876	1 377
	4 198	1 730

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	50 828	42 645
Upplupna sociala avgifter	20 029	14 450
Upplupen el, vatten, renhållning	8 485	1 329
Upplupna räntekostnader	94 130	109 517
Upplupen revision	9 125	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	308 076	307 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 170
	490 673	488 512

Skåre 10 / 20 2019

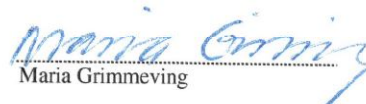

Henrik Wapen


Agneta Olsson


Elisabeth Östman


Emil Jakobsson


Peter Andersson


Maria Grimmeving

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-10-20


Tom Erlandsson


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Soldatorpet i Skåre, org.nr. 716411-1838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppekattningar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soldatorpet i Skåre för år 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skåre den 20/10 2019



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Tom Erlandsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.