



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Soldattorpet i Skåre
Årsredovisning 2019-07-01 - 2020-06-30



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
339 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6701 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
9%



ENERGIKOSTNAD
EJ JÄMFÖRBAR



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
698 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre

Org nr 716411-1838

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. 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 21 november 2019. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Agneta Olsson med Peter Andersson och Jimmi Persson som suppleanter. Föreningen deltog vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Agneta Olsson	ordförande	i tur att avgå
Peter Andersson	vice ordförande	i tur att avgå
Elisabeth Östman	sekreterare	i tur att avgå
Madeleine Eriksson	vice sekreterare	
Madelene Hyttring	ledamot	
Jimmi Persson	ledamot	
Tommy Andersson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Lars Andrén	suppleant	i tur att avgå
Katarina Ivarsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Agneta Olsson, Peter Andersson, Elisabeth Östman 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: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre

Org nr 716411-1838

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 utförts 2020-05-25.

Reparationer: Vattenskador i två hus, badrum resp kök.

Underhåll/Investeringar: Takbytet slutfördes i december 2019 och omfattade takpannor, regler, takpapp, vindskivor, takplåt och hänggrännor. Även komplettering av dålig fasad har skett vid behov. Kostnad 12 647 tkr har lagts upp med avskrivning över 40 år. Underhåll av garageportar, kostnad 106 tkr. Återställande av grönytor efter takbytet. Byte av 3 st varmvattenberedare under året.

Framtida underhåll: Förbättring av asfalterade ytor inom området, ca 100 tkr. OVK-besiktning ventilation är beställd. Planering har påbörjats inför målning av husen år 2022.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 1999 i samarbete med HSB Värmland, senast uppdaterad 2016-10-23. Underhållsplanen innefattar även markledningar för vatten/avlopp. Revidering av underhållsplanen pågår.

Årsavgifter: Årsavgifterna har varit oförändrade och årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 698 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2020/2021. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och vatten som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 516 tkr. Sista lånelyftet till takbytet skedde 2019-11-25 med 1 Mkr. Ordinarie amorteringar kommer under året att uppgå till 920 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Tomträttsavgäld: Föreningen har ett 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Soldattorpet i Skåre

Org nr 716411-1838

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	4 818	4 816	4 812	4 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	565	837	1 120	74
Soliditet, %	24%	23%	24%	23%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	698	698	698	684
Låneskuld kr/kvm	6 701	6 723	6 016	5 884
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	250	235	214	407

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 413 009	5 833 285	3 287 693	837 480
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			837 481	-837 480
Avsättning framtida underhåll enligt plan		348 000	-348 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-184 715	184 715	
Årets resultat				564 516
Belopp vid årets utgång	4 413 009	5 996 570	3 961 889	564 516

Resultatdisposition

Balanserat resultat	4 125 174
Disposition från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	184 715
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-348 000
Årets resultat	564 516
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 526 405

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	4 526 405
---	------------------

RESULTATRÄKNING		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 818 072	4 816 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 407	0
Summa rörelseintäkter		4 842 479	4 816 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 356 288	-1 289 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 392	-391 761
Underhåll enligt plan		-184 715	-130 862
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 605	-174 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 551 947	-1 293 709
Summa rörelsekostnader		-3 597 947	-3 279 546
Rörelseresultat		1 244 532	1 536 657
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 296	-698 457
Övriga finansiella poster		-720	-720
Summa finansiella poster		-680 016	-699 177
Resultat efter finansiella poster		564 516	837 480
Årets resultat		564 516	837 480



Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	59 546 852	47 982 148
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	8 484 676
Inventarier och maskiner	Not 10	72 233	505 252
Summa materiella anläggningstillgångar		59 619 084	56 972 076

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		59 619 584	56 972 576
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 326
Övriga kortfristiga fordringar		10	75 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	196 612	193 818
Summa kortfristiga fordringar		196 622	271 414

Kassa och bank

Bank	Not 13	1 438 685	5 185 460
Summa kassa och bank		1 438 685	5 185 460

Summa omsättningstillgångar		1 635 307	5 456 874
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		61 254 891	62 429 450
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 413 009	4 413 009
Fond för yttre underhåll	5 996 570	5 833 285
Summa bundet eget kapital	10 409 579	10 246 294

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 961 889	3 287 693
Årets resultat	564 516	837 480
Summa fritt eget kapital	4 526 405	4 125 174

Summa eget kapital

14 935 984	14 371 468
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	44 596 000	44 291 000
Summa långfristiga skulder		44 596 000	44 291 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	920 000	1 370 000
Medlemmarnas inre fond		3 774	3 774
Leverantörsskulder		125 646	1 786 711
Aktuell skatteskuld		34 789	111 627
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 664	4 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	635 034	490 673
Summa kortfristiga skulder		1 722 907	3 766 983

Summa skulder

46 318 907	48 057 983
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

61 254 891	62 429 450
-------------------	-------------------

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 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 2,2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 10 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Lån långfristig resp kortfristig del

12 461 tkr av föreningens lån skall villkorsändras under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 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 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 42 565 tr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	4 739 580	4 739 580
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 600	43 200
	Hysesintäkt föreningslokal	8 900	11 100
	Övriga intäkter i verksamheten (gästparkering)	2 076	1 288
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 681	20 235
	Övriga intäkter	6 235	800
		4 818 072	4 816 203
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	24 407	0
		24 407	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-258 310	-189 251
	Sotning	0	-572
	El	-59 708	-83 665
	Tomträttsavgäld	-298 624	-298 624
	Vatten	-4 741	-5 366
	Renhållning	-71 502	-75 339
	TV	-107 030	-105 043
	Serviceavtal	-4 642	-4 473
	Fastighetsskötsel snö/sandning	-4 354	-6 995
	Försäkringar	-62 916	-60 721
	Fastighetsskatt	-421 237	-421 237
	Övriga driftskostnader	-63 223	-37 901
		-1 356 288	-1 289 187
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 625	-9 125
	Förvaltningskostnader (inkl underhållsplan)	-128 534	-120 165
	Kostnader överlåtelser och panter	-20 675	-16 826
	Föreningsverksamhet	-6 300	-12 506
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 647	-10 175
	Konsulter	-111 716	-173 800
	Förbrukningsinventarier	-14 359	-11 533
	Medlemsavgifter HSB	-35 300	-35 300
	Stämma och styrelse	-3 237	-2 331
		-345 392	-391 761
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-51 625	-56 700
	Löner för div fastighetsskötsel	-46 806	-50 813
	Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
	Övriga arvoden	-4 265	-6 090
	Bilersättning	-842	-1 084
	Revisionsarvode	-1 300	-1 300
	Sociala avgifter	-30 168	-34 040
	Utbildning, kurser	-600	0
		-159 605	-174 027
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 521 415	-1 198 022
	Markanläggningar	-5 500	-5 500
	Inventarier och maskiner	-25 031	-90 187
		-1 551 947	-1 293 709



Not 8	Byggnader	2020-06-30	2019-06-30
-------	-----------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 071 890	57 071 890
Omklassificering från pågående arbeten	12 646 681	0
Omklassificering från inventarier och maskiner	1 084 834	0
Årets utrangering byggnad	-412 430	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 445 975	57 126 890

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 106 242	-7 908 220
Omklassificering från inventarier och maskiner	-639 896	0
Årets utrangering byggnad	412 430	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 521 415	-1 198 022
Ingående avskrivningar markanläggningar	-38 500	-33 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 899 123	-9 144 742

Utgående bokfört värde

59 546 852 47 982 148

Bokförda värden byggnader

59 535 852 47 965 648

Bokförda värden markanläggningar

11 000 16 500

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 9	Pågående nyanläggningar
-------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 484 676	1 638 525
Årets Investering	4 162 005	6 846 151
Omklassificering till Byggnader	-12 646 681	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	8 484 676

Pågående nyanläggningar avser tak och är slutfört december 2019.

Not 10	Inventarier och maskiner
--------	--------------------------

Ingående anskaffningsvärden	1 528 483	1 528 483
Årets investeringar	36 950	0
Omklassificering till Byggnader	-1 084 834	0
Utgående anskaffningsvärden	480 599	1 528 483
Ingående avskrivningar	-1 023 231	-933 044
Årets avskrivningar	-25 031	-90 187
Omklassificering till Byggnader	639 896	0
Utgående avskrivningar	-408 366	-1 023 231
Utgående bokfört värde	72 233	505 252

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		53 757	52 165
Förutbetald tomträttsavgäld		74 656	74 656
Förutbetald TV		27 116	26 638
Förutbetald förvaltning, administration		20 243	19 775
Förutbetald medlemsavgift HSB		17 650	17 650
Förutbetald telefon		1 940	1 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 250	1 250
		196 612	193 818

Not 13 Bank			
Swedbank		1 438 685	5 185 460
		1 438 685	5 185 460

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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	2 200 000	200 000
Stadshypotek	1,30%	2024-06-30	3 430 000	70 000
Stadshypotek	1,15%	2024-09-30	9 450 000	100 000
Stadshypotek	1,34%	2024-12-01	975 000	50 000
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%	2020-10-23	1 050 000	500 000
			45 516 000	920 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	44 596 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 230 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	42 366 000

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		54 318 000	54 318 000
Summa ställda säkerheter		54 318 000	54 318 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	519	322
Personalens källskatt	3 145	3 876
	3 664	4 198

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	45 570	50 828
Upplupna sociala avgifter	16 801	20 029
Upplupen el, vatten, renhållning	8 194	8 485
Upplupna räntekostnader	76 821	94 130
Upplupen revision	9 500	9 125
Upplupen faktura underhåll	106 230	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	371 898	308 076
	635 034	490 673

Skåre den 26 / 9 2020


Agneta Olsson


Peter Andersson


Elisabeth Östman


Madeleine Eriksson


Madelene Hytting


Jimmi Persson


Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-03


Tom Erlandsson

Revisor vald av föreningsstämman


Leokim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Soldattorpet i Skåre för år 2019-07-01 – 2020-06-30 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. 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 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 31/11 2020

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.