

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Äsen i Kil



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
356 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4188 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
641 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](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Kil får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastigheter i Kil, Stenåsen 1:310, 1:311, 1:313, 1:314 och 1:307. Fastigheten består av 37 småhus, 48 st lägenheter i par- och radhus med en total yta på 7 094 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningar har antagit HSB Normalstadgar 2011 version 5 med andelstal.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2019. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med René Benzon som suppleant.

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

Berit Danielsson	ordförande	i tur att avgå
Hans Eriksson	vice ordförande	i tur att avgå
Barbro Södersten Lunqvist	sekreterare	
Vanja Bergvall	vice sekreterare	
Kurth Persson	ledamot	i tur att avgå
Markku Holmgren	ledamot	
Gunnar Aurén	utsedd av HSB Värmland	
René Benzon	suppleant	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Berit Danielsson, Markku Holmgren, Barbro Södersten Lundqvist och Kurth Persson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Karl-Johan Nordqvist sammankallande och Jonas Gefvert.

Revisorer: Revisorer har varit Christina Larsson med Mona Andersson som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har Berit Danielsson varit under året.



Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrade Protector där även bostadsrättstillägg ingår. Från 1 januari 2020 är föreningens fastigheter försäkrade i Folksam där bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fortum	El
Kils Kommun	Vatten
Sappa	Tv
Protector tom 2019-12-31	Fastighetsförsäkring
Folksam from 2020-01-01	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig: Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes våren 2019.

Reparationer: Föreningen har under året utfört följande oplanerade större reparationer.
Vattenskada

Underhåll: Under året har följande större underhåll utförts:

Byte av 4 stycken pannor

Snickeri samt målning Gnejsvägen 1-4

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2019.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambtve genomföras år 2028 til en kostnad av 19 496 000 tkr.

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

Målning Gnejsvägen 6-10

OVK januari 2020 Gnejsvägen samt Lavavägen 1-7

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 641 kr/m² en höjning med 1 % mot föregående år. Styrelsen har beslutat om höjd avgift med 1,5 % för 2020. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning, vatten och hurshållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 710 000 kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 116 st varav röstberättigade medlemmar 85 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt (tkr)

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	4 474	4 433	4 367	4 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	-114	1 662	528	-688
Soliditet, %	15%	15%	11%	10%
Årsavgift/kvm bostadsrättssyta	641	635	628	622
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	4 188	4 315	4 456	4 396
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	219	161	146	157

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 188 316	50 728	2 120 410	-262 687	1 662 226
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 662 226	-1 662 226
Avsättning framtida underhåll enligt plan			680 000	-680 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 813 326	1 813 326	
Årets resultat					-114 322
Belopp vid årets utgång	2 188 316	50 728	987 084	2 532 866	-114 322

Resultatdisposition

Från och med år 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avästning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 399 540
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 813 326
Avsättning till underhållsfonden*	-680 000
Årets resultat	-114 322
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 418 544

Styrelsen föreslår följande disposition

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och stälning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 473 553	4 433 107
Summa rörelseintäkter		4 473 553	4 433 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 142 664	-970 210
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 158	-199 559
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 813 326	-191 597
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-178 170	-172 231
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-823 381	-823 381
Summa rörelsekostnader		-4 168 699	-2 356 978
Rörelseresultat		304 854	2 076 129
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 176	-413 707
Övriga finansiella poster		0	-195
Summa finansiella poster		-419 176	-413 902
Årets resultat		-114 322	1 662 226

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	34 459 427	34 917 208
Inventarier och installationer	Not 9	0	365 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>34 459 427</u>	<u>35 282 808</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 459 927</u>	<u>35 283 308</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 326	35 855
Övriga kortfristiga fordringar		42 918	42 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	156 435	145 498
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>201 679</u>	<u>223 931</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 856	5 278
Bank	Not 12	1 981 385	1 914 801
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 987 241</u>	<u>1 920 079</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 188 920</u>	<u>2 144 010</u>
Summa tillgångar		<u>36 648 847</u>	<u>37 427 318</u>

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 188 316	2 188 316
Upplåtelseavgifter	50 728	50 728
Fond för yttre underhåll	987 084	2 120 410
Summa bundet eget kapital	3 226 128	4 359 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 532 866	-262 687
Årets resultat	-114 322	1 662 226
Summa fritt eget kapital	2 418 544	1 399 540

Summa eget kapital

5 644 672	5 758 994
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 810 000	29 710 000
Summa långfristiga skulder		28 810 000	29 710 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	560 033	501 443
Leverantörsskulder		334 635	197 595
Aktuell skatteskuld	Not 15	19 561	25 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 736	3 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	378 210	330 112
Summa kortfristiga skulder		2 194 175	1 958 324

Summa skulder

31 004 175	31 668 324
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

36 648 847	37 427 318
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 823 tkr.

5 900 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	4 546 428	4 501 452
	Hysesintäkt garage och bilplatser	7 200	7 950
	Avsatt till inre fond	-131 988	-131 988
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 140	25 453
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	33 773	30 240
		4 473 553	4 433 107
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-222 531	-109 473
	El	-56 825	-58 655
	Vatten	-4 596	-4 099
	Renhållning	-171 019	-171 019
	TV, bredband, iptelefoni	-185 250	-179 145
	Serviceavtal	0	-10 945
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-118 714	-52 080
	Försäkringar	-100 354	-120 672
	Fastighetsskatt	-234 705	-234 705
	Övriga driftskostnader	-48 670	-29 417
		-1 142 664	-970 210
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 185	-19 125
	Förvaltningskostnader	-108 657	-97 426
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 793	-22 832
	Föreningsverksamhet	-1 150	-850
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 297	-18 327
	Konsulter	-6 188	0
	Förbrukningsinventarier	-17 500	-1 374
	Medlemsavgifter HSB	-39 125	-39 125
	Stämma och styrelse	-1 263	-500
		-211 158	-199 559
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-345 879	-155 096
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 456 019	0
	Underhåll övrigt	-11 428	-36 501
		-1 813 326	-191 597
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-72 990	-68 870
	Löner för anställda	0	-7 200
	Vicevärdsarvode	-60 450	-54 960
	Övriga arvoden	-9 174	-6 608
	Övriga personalkostnader	-464	-220
	Revisionsarvode	-7 432	-3 584
	Sociala avgifter	-27 659	-30 789
		-178 170	-172 231
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-823 381	-800 531
	Installationer	-22 850	-22 850
	Inventarier	22 850	0
		-823 381	-823 381

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
 Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 017 832	51 017 832
Omklassificering	457 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 847 980	1 847 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 322 812	52 865 812

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 763 823	-7 963 292
Omklassificering	-91 400	0
Årets avskrivningar byggnader	-823 381	-800 531
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 678 604	-8 763 823

Nedskrivning byggnader	-9 184 781	-9 184 781
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	34 459 427	34 917 208
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	32 611 447	33 069 228
Bokförda värden mark	1 847 980	1 847 980

Fastighetsbeteckning: Stenåsen 1:307, 1:310, 1:311, 1:313 och 1:314

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	22 753 000	8 541 000	31 294 000	31 294 000
		22 753 000	8 541 000	31 294 000	31 294 000

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

Ingående anskaffningsvärden	457 000	457 000
Omklassificering	-457 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	457 000

Ingående avskrivningar	-91 400	-68 550
Årets avskrivningar	0	-22 850
Omklassificering	91 400	0
Utgående avskrivningar	0	-91 400

Utgående bokfört värde	0	365 600
-------------------------------	----------	----------------

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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		110 389	100 354
Förutbetald kabel-TV och bredband		46 046	45 144
		<u>156 435</u>	<u>145 498</u>

Not 12 Bank			
Danske Bank		2 678	2 678
Swedbank		1 978 707	1 912 124
		<u>1 981 385</u>	<u>1 914 801</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	2020-03-31	1,22%	2021-03-31	13 810 000	500 000
Danske Bank	2020-03-31	1,50%	2020-03-31	5 900 000	400 000
Danske Bank	2021-03-31	1,50%	2021-03-31	10 000 000	0
				<u>29 710 000</u>	<u>900 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 810 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					25 210 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				55 191 000	55 191 000
Summa ställda säkerheter				<u>55 191 000</u>	<u>55 191 000</u>

Not 14 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		501 443	458 827
Avsättning		131 988	131 988
Uttag		-73 398	-89 371
		<u>560 033</u>	<u>501 443</u>

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		19 561	25 798
		<u>19 561</u>	<u>25 798</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Personalens källskatt		1 736	3 376
		<u>1 736</u>	<u>3 376</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	3 792	0
Upplupna sociala avgifter	1 744	1 725
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 271	4 302
Upplupna räntekostnader	2 021	3 566
Upplupen revision	9 310	9 125
Upplupen fastighetsförvaltning	5 645	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	348 589	311 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 838	0
	378 210	330 112

Kil 16/3 2020

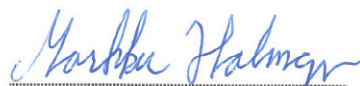

Barbro Södersten


Berit Danielsson


Gunnar Aurén

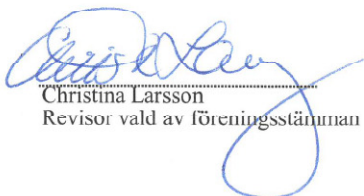

Hans Eriksson


Kurt Persson


Markku Holmgren


Vanja Bergvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16


Christina Larsson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Åsen i Kil, org.nr. 769607-4603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Åsen i Kil 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 misstag.

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.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Åsen i Kil för år 2019 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. Den auktoriserade revisorn 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 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 med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

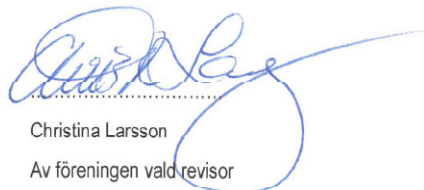
verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kil den 16/4 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christina Larsson

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/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 förhållander 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.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no other markings, text, or illustrations on the page.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]