



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SAMARBETE I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0802



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodoavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Samarbete i Lidköping
Org nr 769000-0802

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 86:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. BFS 1996:56 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes under 2017. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2017.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Söderberg & Partner. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet Prometheus 2 är belägen på adresserna Sveagatan 31A-D i Lidköping.

Husen färdigställdes år 1934 och 1992 genomfördes en stamrening. 2013 genomfördes en fasad och takrening. Den totala bostadsytan uppgår till 1 845 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	30
3	3
Totalt	36

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Målning tvättstuga och utvändig målning	98 501 kr
---	-----------

Under 2019 har trädgården gjorts i ordning och en pergola har byggts. Kostnaden blev 193 526 kr.

Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 855 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 763 172 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ-, tekniskförvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen
- Fortum har varit leverantör av fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar
- Fastighet & Företagstjänst avseende jourservice

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (44) medlemmar varav 42 (43) innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 maj 2019. På stämman deltog 9 röstberättigade personer. Extra föreningsstämma hölls 16 september för att anta nya stadgar.

Styrelsen samt suppleanter

Rikard Hernqvist	Ordförande tom 2019-10-14
Christina Finbom	vice ordförande
Elin Pedersen	sekreterare
Bertil Andersson	ledamot
Andreas Paulsson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Magnus Norén	suppleant
Andreas Forsblad	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Elin Pedersen och Bertil Andersson. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden. 

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Rikard Hernqvist tom 2019-10-14, Christina Finbom, Elin Pedersen och Andreas Forsblad, två i förening.

Vicevärd

Christina Finbom har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Erik Berggren samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Rikard Hernqvist tom 2019-10-14 med Christina Finbom som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Andersson (sammankallande) samt Sebastian Eriksson.

Miljösamordnare

Magnus Norén

Brandskydd

Styrelsen

Studie- och fritidsverksamhet

Christina Finbom

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 545	1 511	1 482	1 448	1 397
Resultat efter finansiella poster tkr	-112	-340	228	205	70
Soliditet %	18	18	21	19	17
Avgifts- och hyresbortfall tkr	4	4	4	4	0
Bankskuld tkr	6 763	6 897	7 030	7 164	7 297
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	855	838	821	806	775
Fond för yttre underhåll tkr	1 829	1 630	1 859	1 589	1 368

lu

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 100	1 630 086	370 782	-340 464
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	-340 464	340 464
Reservering till yttre fond		297 000	-297 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-98 501	98 501	
Årets resultat				-112 079
Belopp vid årets slut	42 100	1 828 585	-168 181	-112 079

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 828 585

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	30 318
Årets resultat före fondförändring	-112 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-297 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	98 501
Summa	-280 260

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -280 260

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -112 079

Avsättning till underhållsfond - 297 000

Disposition underhållsfond 98 501

Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond -198 499

Resultat efter fondförändring -310 578





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0802

HSB Brf Samarbete i Lidköping

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 544 831	1 511 453
Summa intäkter		1 544 831	1 511 453
Driftskostnader	Not 2	-949 673	-805 935
Underhållskostnader	Not 3	-98 501	-526 162
Personalkostnader	Not 4	-229 755	-153 133
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-263 833	-244 480
Summa rörelsekostnader		-1 541 761	-1 729 710
Rörelseresultat		3 070	-218 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 339	1 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-116 488	-123 625
Summa finansiella poster		-115 149	-122 208
Årets resultat		-112 079	-340 464

lu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0802

HSB Brf Samarbete i Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>7 555 200</u>	<u>7 625 507</u>
	7 555 200	7 625 507

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

7 555 700	7 626 007
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	0	1 138
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 11	424 890	424 882
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>14 688</u>	<u>31 244</u>
439 578	457 264

Kortfristiga placeringar

Not 12	900 000	1 100 000
--------	---------	-----------

Kassa och bank

0	0
---	---

Summa omsättningstillgångar

1 339 578	1 557 264
------------------	------------------

Summa tillgångar

8 895 278	9 183 271
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0802

HSB Brf Samarbete i Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

42 100	42 100
1 828 585	1 630 086
<u>1 870 685</u>	<u>1 672 186</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-168 181	370 782
-112 079	-340 464
<u>-280 261</u>	<u>30 317</u>

Summa eget kapital

1 590 425 **1 702 504**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 6 629 636 5 231 468

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 133 536 1 665 240

Leverantörsskulder

23 322 51 967

Skatteskulder

2 052 612

Övriga skulder

Not 16 326 206 309 230

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 190 101 222 250

675 217 2 249 299

Summa skulder

7 304 853 **7 480 767**

Summa Eget kapital och skulder

8 895 278 **9 183 271**

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0802

HSB Brf Samarbete i Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 35 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2013 har bedömts vara 24 år.

Markanläggning

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för markanläggningen har bedömts vara 9 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0802

HSB Brf Samarbete i Lidköping

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 576 572	1 545 660
Hyror	3 600	3 600
Bortfall hyror	-3 600	-3 600
Övriga intäkter	19 260	16 794
Bruttoomsättning	1 595 832	1 562 454
Avsatt till inre fond	-51 001	-51 001
	1 544 831	1 511 453
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	265 170	216 526
Tv/datakostnader	35 813	34 493
Reparationer	43 637	25 804
El	37 335	36 779
Uppvärmning	206 912	215 983
Vatten	81 018	52 609
Sophämtning	24 165	23 781
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 572	48 132
Medlemsavgifter	17 725	17 506
Försäkringar	18 791	18 575
Förvaltningsarvoden	88 414	80 523
Övriga driftskostnader	81 120	35 224
	949 673	805 935
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	98 501	526 162
	98 501	526 162
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 206	38 050
Vicevärdsarvode	76 000	48 000
Revisorsarvode	1 200	1 200
Löner och andra ersättningar	48 925	29 818
Sociala kostnader	52 424	36 065
	229 755	153 133
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	155 831	155 831
Ombyggnader	88 649	88 649
Markanläggningar	19 353	0
	263 833	244 480
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	209	243
Övriga ränteintäkter	1 130	1 174
	1 339	1 417
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	116 488	123 625
	116 488	123 625

HSB Brf Samarbete i Lidköping

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2053
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1984

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	8 856 076	-3 357 024	-155 831	1934-2053	5 343 221
Mark	4 194				4 194
Markanläggning	193 526	0	-19 353	2019-2028	174 173
Ombyggnad 2013	2 822 525	-700 264	-88 649	2013-2042	2 033 612
	11 876 321	-4 057 288	-263 833		7 555 200

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	11 678 601	11 678 601
Anskaffningsvärde mark	4 194	4 194
Årets investeringar, markanläggning	193 526	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 876 321	11 682 795

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 057 288	-3 812 808
Årets avskrivningar	-263 833	-244 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 321 121	-4 057 288

Bokfört värde

7 555 200 7 625 507

Taxeringsvärde för Prometheus 2

Byggnad	15 600 000	12 400 000
	15 600 000	12 400 000
Mark	6 400 000	4 114 000
	6 400 000	4 114 000
Taxeringsvärde totalt	22 000 000	16 514 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	0	1 138
	0	1 138

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	412 491	412 483
Skattekonto	12 399	12 399
	424 890	424 882

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	900 000
					900 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 100	1 630 086	370 782	-340 464
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	-340 464	340 464
Reservering till yttre fond		297 000	-297 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-98 501	98 501	
Årets resultat				-112 079
Belopp vid årets slut	42 100	1 828 585	-168 181	-112 079



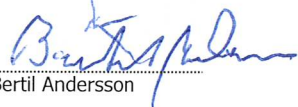
HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0802

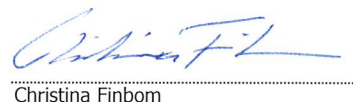
HSB Brf Samarbete i Lidköping

Noter	2019-12-31				2018-12-31	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	342344	1,60%	2020-01-04	1 531 704	17 200
	Stadshypotek AB	404925	1,95%	2020-09-30	2 568 240	71 340
	Stadshypotek AB	412672	1,86%	2021-12-01	1 160 028	19 996
	Stadshypotek AB	423334	1,35%	2020-10-30	1 503 200	25 000
					6 763 172	133 536
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 629 636
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 095 492
	Ställda säkerheter:					
	Fastighetsinteckning					10 551 300
					10 551 300	
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				133 536	1 665 240
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				18 048	3 018
	Arbetsgivaravgifter				18 680	3 161
	Inre fond				289 478	303 051
					326 206	309 230
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				19 382	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				109 872	113 438
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				60 847	108 812
					190 101	222 250

Lidköping 11/3 2020


Bertil Andersson

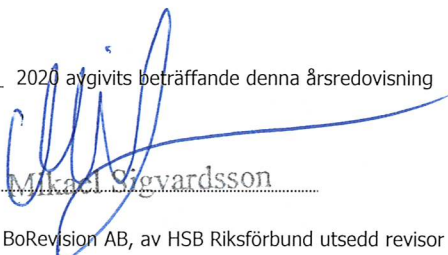

Andreas Paulsson


Christina Finbom


Elin Pedersen

Vår revisionsberättelse har 1/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete, org.nr. 7690000-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete 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.

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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Samarbete 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 ledamöters 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

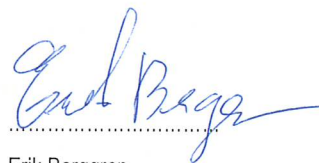
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Lidköping den 1 / 4 2020


Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Berggren

Av föreningen vald revisor