



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKATAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0976



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 föreningsstämmans 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 banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden 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 omföring 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 tillgodohavanden.

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 Skatan i Lidköping

Org nr 769000-0976

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 55: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 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes under år 2016.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Skatan 38 är belägen på adresserna Södergatan 8 A-C och 10 A-C samt Härenegatan 9 A-C i Lidköping. Husen färdigställdes år 1965 och 2001 genomfördes en ombyggnad bla renovering av fasader, renovering av balkonger, tak över entréer samt dränering och markarbeten. Under 2004 har ytterligare arbeten gjorts med dränering och mark. Under 2007/2008 skedde en större ombyggnad, bla stam- och elbyte, byte av fönster och lägenhetsdörrar samt ventilation.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 395 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	9
2	24
3	30
Totalt	63

I föreningen finns även 15 st lokaler och 38 st bilplatser varav 18 med motorvärmare.

ll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Utbyte av 8 st stolptoppar entré & källarbelysning	80 829 kr
Totalt	80 829 kr

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen att utöver åtgärder i underhållsplanen sätta upp staket runt bil parkeringen.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2019 lämnades årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften är 754 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 230 595 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
- Lidköpings fastighet och företagstjänst angående fastighetsskötsel & lokalvård
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Fortum avseende fastighetsel
- Schneider avseende fjärrvärmeundercentral

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar (föregående år 75) varav 79 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 15 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 maj 2019. På stämman deltog 12 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Inger Albertsson	ordförande
Marie-Louise Broman	vice ordförande
Marianne Johansson	ledamot
Leif Sohlberg	ledamot
Peter Rustén	suppleant
Adam Strömberg Rydqvist	suppleant
Anders Funk	ledamot, utsedd av HSB NVG, sekreterare

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Inger Albertsson, Marianne Johansson, Leif Sohlberg och Peter Rustén..

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Handwritten signature

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Inger Albertsson, Anders Funk, Marie-Louise Broman och Marianne Johansson, två i förening.

Vicevärd

Inger Albertsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Erik Berggren med Ove Larsson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inger Albertsson med Marie-Louise Broman som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Ingrid Hennersten (sammanställande) och Anita Eklund.

Miljösamordnare

Marianne Johansson och Peter Rustén.

Brandskyddsansvariga

Inger Albertsson och Peter Rustén.

Studie- och fritidsverksamhet

Inger Albertsson och Marie-Louise Broman.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resul- tat
Belopp vid årets ingång	249 155	2 396 296	666 019	-364 570
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	364 570	364 570
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-80 829	80 829	
Årets resultat				-66 639
Belopp vid årets slut	249 155	2 615 467	811 418	-66 639

M

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 478	3 386	3 383	3 387	3 378
Resultat efter finansiella poster tkr	-67	365	-379	2	354
Soliditet %	15	15	14	15	15
Bankskuld tkr	19 230	19 743	20 256	20 769	21 282
Avgifts- och hyresbortfall tkr	6	5	6	9	5
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	754	754	754	754	754
Fond för yttre underhåll tkr	2 615	2 396	2 062	2 361	2 457

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 budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	1 030 589
Årets resultat	-66 639
Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	80 829
Till stämmans förfogande	744 779

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	744 779
-----------------------------------	----------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	-66 639
Avsättning till underhållsfond	- 300 000
Disposition underhållsfond	80 829
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-219 171
Resultat efter fondförändring	-285 810

ll



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

Hsbs Brf Skatan I Lidköping

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 477 579	3 385 506
Summa intäkter		3 477 579	3 385 506
Driftskostnader	Not 2	-2 256 742	-1 762 091
Underhållskostnader	Not 3	-80 829	-50 865
Personalkostnader	Not 4	-86 653	-87 725
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-779 579	-779 579
Summa rörelsekostnader		-3 203 803	-2 680 260
Rörelseresultat		273 776	705 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 689	5 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-348 103	-346 377
Summa finansiella poster		-340 414	-340 675
Årets resultat		-66 639	364 570

PL



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

Hsbs Brf Skatan I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	18 666 872	19 446 451
	<u>18 666 872</u>	<u>19 446 451</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

18 667 372 **19 446 951**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	2 382	3 955
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	697 191	1 314 184
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	68 948	90 145
	<u>768 521</u>	<u>1 408 284</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	4 000 000	3 200 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 768 521 **4 608 284**

Summa tillgångar

23 435 894 **24 055 236**

pl



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

Hsbs Brf Skatan 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

249 155

249 155

2 615 467

2 396 296

2 864 622

2 645 451

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

811 418

666 019

-66 639

364 570

744 779

1 030 589

Summa eget kapital

3 609 400

3 676 040

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

18 717 695

12 101 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

512 900

7 642 245

91 935

212 050

Not 16

74 683

88 019

Not 17

429 280

335 632

1 108 798

8 277 946

Summa skulder

19 826 493

20 379 196

Summa Eget kapital och skulder

23 435 894

24 055 236

Handwritten signature



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0976

Hsbs Brf Skatan 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 10 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 markomläggning har bedömts vara 13 år. Återstående nyttjandeperiod för dränering har bedömts vara 34 år. Återstående nyttjandeperiod för stambyte har bedömts vara 28 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: 769000-0976

Hsbs Brf Skatan I Lidköping

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 310 617	3 310 616
	Hyrer	74 316	72 739
	Bortfall hyror	-6 418	-5 423
	Övriga intäkter	99 064	7 574
		3 477 579	3 385 506
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	660 791	506 913
	Tv/datakostnader	101 321	75 016
	Reparationer	319 874	95 119
	El	109 319	107 039
	Uppvärmning	498 551	498 480
	Vatten	156 800	101 040
	Sophämtning	71 419	70 612
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 031	85 241
	Medlemsavgifter	28 020	27 635
	Försäkringar	41 241	39 501
	Förvaltningsarvoden	104 296	107 694
	Övriga driftskostnader	77 079	47 801
		2 256 742	1 762 091
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	80 829	50 865
		80 829	50 865
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 500	40 200
	Vicevärdsarvode	27 500	30 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	1 981	1 000
	Sociala kostnader	11 173	14 025
		86 653	87 725
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	765 702	765 702
	Markanläggningar	13 877	13 877
		779 579	779 579
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	361	491
	Övriga ränteintäkter	7 328	5 211
		7 689	5 702
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	347 923	346 377
	Övriga finansiella kostnader	180	0
		348 103	346 377

[Signature]

Hsbs Brf Skatan I Lidköping

Noter 2019-12-31 2018-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2029
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1965

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	6 530 560	-4 567 585	-178 452	1965-2029	1 784 523
Mark	103 440				103 440
Markanläggning	277 544	-83 262	-13 877	2013-2032	180 405
Ombyggnationer	210 546	-210 550	0	2006-2015	-4
Stammbyte	21 000 000	-4 698 000	-562 000	2008-2047	15 740 000
Dränering	1 158 000	-274 242	-25 250	2004-2053	858 508
	29 280 090	-9 833 639	-779 579		18 666 872

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	29 176 650	29 176 650
Anskaffningsvärde mark	103 440	103 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 280 090	29 280 090

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 833 639	-9 054 060
Årets avskrivningar	-779 579	-779 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 613 218	-9 833 639

Bokfört värde

18 666 872 19 446 451

Taxeringsvärde för Skatan 38

Byggnad - bostäder	33 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	128 000	101 000
	33 128 000	26 101 000

Mark - bostäder	13 000 000	9 800 000
	13 000 000	9 800 000

Taxeringsvärde totalt 46 128 000 35 901 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 2 382 3 955
2 382 3 955

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	630 032	1 218 008
Skattefordringar	45 344	48 134
Skattekonto	21 815	21 815
Övrigt	0	26 227
	697 191	1 314 184

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	3 500 000
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-07-01	6 mån	0,20%	500 000
					4 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Uppl. Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 155	2 396 296	666 019	364 570
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	364 570	-364 570
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Anspråktagande av yttre fond		-80 829	80 829	
Årets resultat				-66 639
Belopp vid årets slut	249 155	2 615 467	811 418	-66 639

Hsbs Brf Skatan I Lidköping

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping	375 873 249-3	1,43%	2020-02-28	850 000	50 000
Sparbanken Lidköping	7545258147-2	1,91%	2022-01-01	3 963 750	105 000
Sparbanken Lidköping	7545258148-0	1,15%	2024-10-01	1 106 520	28 800
Sparbanken Lidköping	8314-75452581431	1,65%	2020-04-01	4 173 750	105 000
Sparbanken Lidköping	83147-7154062967	2,00%	2020-03-31	1 209 075	14 100
Sparbanken Lidköping	985.553.591-1	2,48%	2022-07-01	3 963 750	105 000
Sparbanken Lidköping	985.553.599-4	1,30%	2020-03-31	3 963 750	105 000
				19 230 595	512 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 717 695

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 666 095

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

25 910 000

25 910 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

512 900

7 642 245

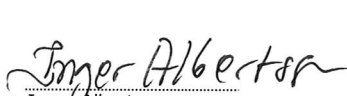
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 300	20 824
Arbetsgivaravgifter	11 173	13 615
Inre fond	42 210	53 580
	74 683	88 019

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 165	0
Förutbetalda hyror och avgifter	281 577	244 516
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	144 538	91 116
	429 280	335 632

Lidköping 5/5 2020


Inger Albertsson

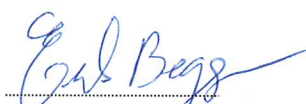

Anders Funk


Leif Sohlberg


Marie-Louise Broman


Marianne Johansson

Vår revisionsberättelse har 18 / 5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skatan org.nr.769000-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skatan 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom 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 Skatan 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. 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.

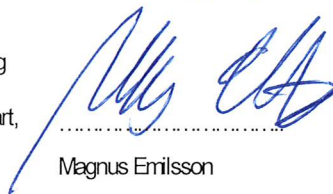
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisor 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 revisor 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, viktiga 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 18 / 5 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Berggren

Av föreningen vald revisor