



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

EDEN I LILLA EDET

763000-1332



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 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 Eden i Lilla Edet

Org nr 763000-1332

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lilla Edet.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2016. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2019. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2006. Storgatan 16 gjordes senast år 2014.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Eden 24 är belägen på adresserna Storgatan 14, 16 och Göteborgsvägen 53 A-B i Lilla Edet.

På fastigheten finns 3 st bostadshus i 3 st våningar med 4 st trappuppgångar.

Huset färdigställdes år 1958. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. takomläggning 1995, stambyte 1996, ombyggnad och inglasning av balkonger 2000, fasadrenovering 2009, rivning och nybyggnation av 9 st garage 2011 samt fönsterrenovering 2014.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 411 kvm.

Föreningens 35 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st 1 rum och kök, 16 st 2 rum och kök, 9 st 3 rum och kök samt 7 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 18 st lokaler om 1 415 kvm, 15 st garage och 29 st bilplatser. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 27 165 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts år 2019. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Byte av innertak, ventilation samt belysning i affärslokal.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2015 höjdes årsavgifterna med 5 %. Årsavgiften höjdes ytterligare med 5 % den 1 juli 2015 och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningarna 611 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 444 932 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

I samband med antagande av budget för år 2020 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2020-01-01 höja årsavgiften med 2 %. Efter en avsättning till yttre fond med 457 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 235 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -3 160 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.
- Lödöse Städ avseende lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Securitas avseende bevakningstjänster.
- Ventoil avseende OVK.

Väsentliga händelse

Inga.

Aktiviteter

Inga. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 st medlemmar (föregående år 43) varav 39 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 maj 2019 med 13 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Roger Andersson	HSB ledamot/ordförande
Bengt-Lennart Mellqvist	vice ordförande
Lilian Hellersjö	sekreterare
Lennart Karlsson	ledamot
Kerstin Wehlin Jacobsson	ledamot
Åke Bark	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Roger Andersson (ordförande), Lennart Karlsson samt Kerstin Wehlin Jacobsson. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Roger Andersson, Lennart Karlsson, Kerstin Wehlin Jacobsson samt Åke Bark, två i förening.

Vicevärd

Åke Bark har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Bengt Hogedal med Sievert Augustsson som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Roger Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Karlsson (sammankallande) och styrelsen.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Lennart Karlsson. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 486	2 479	2 463	2 382	2 362
Resultat efter finansiella poster tkr	557	419	645	406	431
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	34	24	17	6	-1
Låneskuld tkr	3 445	4 174	4 417	4 660	4 889
Låneskuld kr/kvm	931	1 731	1 832	1 933	2 028
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	611	611	611	611	611
Fond för yttre underhåll tkr	1 674	1 238	929	604	352
Avs. till fond för yttre underhåll bostadsyta kr/kvm	181	139	135	140	132

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 060	0	1 238 067	-465 721	419 123
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	419 123	-419 123
Reservering till yttre fond			436 000	-436 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					557 393
Belopp vid årets slut	218 060	0	1 674 067	-482 598	557 393 ^(f)

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

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-46 598
Årets resultat före fondförändring	557 393
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-436 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Till stämmans förfogande	74 796

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	74 796
--------------------------------	---------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	557 393
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-436 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-436 000

Resultat efter fondförändring	121 393
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1332

HSB brf Eden i Lilla Edet

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 485 627	2 478 786
Summa intäkter		2 485 627	2 478 786
Driftskostnader	Not 2	-1 536 179	-1 659 183
Underhållskostnader	Not 3	0	-28 174
Personalkostnader	Not 4	-87 658	-56 270
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-257 000	-257 000
Summa rörelsekostnader		-1 880 837	-2 000 627
Rörelseresultat		604 790	478 159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 419	4 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-51 815	-63 478
Summa finansiella poster		-47 396	-59 035
Årets resultat		557 393	419 123



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1332

HSB brf Eden i Lilla Edet

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	2 433 500	2 690 500
	<u>2 433 500</u>	<u>2 690 500</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

2 434 000 **2 691 000**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	1 384 392	1 275 102
	56 499	46 384
	<u>1 440 891</u>	<u>1 321 486</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 900 000	1 900 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

2 000 924

Summa omsättningstillgångar

3 342 891 **3 222 410**

Summa tillgångar

5 776 891 **5 913 410** ^{A)}



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1332

HSB brf Eden i Lilla Edet

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

218 060

218 060

Fond för yttre underhåll

1 674 067

1 238 067

1 892 127

1 456 127

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-482 598

-465 721

Årets resultat

557 393

419 123

74 796

-46 598

Summa eget kapital

1 966 923

1 409 529

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 226 932

1 094 512

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

218 000

3 079 420

Leverantörsskulder

44 377

15 847

Skatteskulder

16 135

2 944

Övriga skulder

Not 15

40 021

49 681

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

264 504

261 477

583 036

3 409 369

Summa skulder

3 809 968

4 503 881

Summa Eget kapital och skulder

5 776 891

5 913 410



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1332

HSB brf Eden i Lilla Edet

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 4 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 ombyggnader har bedömts vara 6,11 och 17 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1332

HSB brf Eden i Lilla Edet

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 474 332	1 474 332
Hyror	943 072	944 476
Bortfall hyror	-20 281	-26 917
Övriga intäkter	88 504	86 895
	2 485 627	2 478 786
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	352 925	340 211
Tv/datakostnader	92 176	92 172
Reparationer	27 165	229 351
El	89 781	81 564
Uppvärmning	517 249	504 189
Vatten	127 188	113 441
Sophämtning	40 700	32 421
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 275	78 239
Medlemsavgifter	17 335	16 756
Försäkringar	36 763	36 070
Förvaltningsarvoden	112 755	109 770
Övriga driftskostnader	23 867	24 999
	1 536 179	1 659 183
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	0	28 174
	0	28 174
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 361	22 797
Vicevärdsarvode	25 000	20 000
Revisorsarvode	4 500	4 000
Sociala kostnader	13 797	9 473
	87 658	56 270
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	59 000	59 000
Ombyggnader	198 000	198 000
	257 000	257 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	630	612
Övriga ränteintäkter	3 789	3 831
	4 419	4 443
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	51 815	63 478
	51 815	63 478

HSB brf Eden i Lilla Edet

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värde utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2023
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	2 947 200	-2 654 200	-59 000	1958-2023	234 000
Mark	83 500				83 500
Takomläggning	997 000	-997 000	0	1994-2014	0
Stambyte	2 000 000	-1 510 000	-70 000	1995-2025	420 000
Nybyggnad 6 st garage	420 000	-420 000	0	1996-2016	0
Balkongren och inglasning	2 400 000	-1 440 000	-80 000	2000-2030	880 000
Nybyggnad 9 st garage	1 200 000	-336 000	-48 000	2011-2036	816 000
	10 047 700	-7 357 200	-257 000		2 433 500

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	9 964 200	9 964 200
Anskaffningsvärde mark	83 500	83 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 047 700	10 047 700

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 357 200	-7 100 200
Årets avskrivningar	-257 000	-257 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 614 200	-7 357 200

Bokfört värde

	2 433 500	2 690 500
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde för Eden 24

Byggnad - bostäder	14 600 000	9 200 000
Byggnad - lokaler	3 550 000	3 249 000
	18 150 000	12 449 000

Mark - bostäder	5 600 000	3 313 000
Mark - lokaler	1 458 000	821 000
	7 058 000	4 134 000

Taxeringsvärde totalt	25 208 000	16 583 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 382 592	1 273 302
Skattekonto	1 800	1 800
	1 384 392	1 275 102

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	1 900 000
					1 900 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 060	0	1 238 067	-465 721	419 123
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	419 123	-419 123
Reservering till yttre fond			436 000	-436 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					557 393
Belopp vid årets slut	218 060	0	1 674 067	-482 598	557 393

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	13-1645-427359	1,35%	2022-06-01	801 600	48 000
Stadshypotek AB	419089	1,35%	2021-01-30	1 094 512	70 000
Stadshypotek AB	424841	1,39%	2022-01-30	1 548 820	100 000
				3 444 932	218 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 226 932
--	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	2 354 932
---	-----------

Ställda säkerheter:

Fastighetsin-teckning	7 607 000	7 607 000
-----------------------	-----------	-----------

HSB brf Eden i Lilla Edet

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	218 000	3 079 420
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	40 021	49 681
	40 021	49 681
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 197	0
Förutbetalda hyror och avgifter	181 518	176 821
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	78 789	84 656
	264 504	261 477

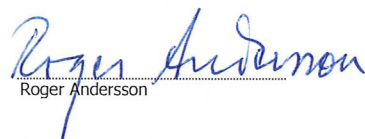
Lilla Edet 25/3 2020


Kerstin Wehlin-Jacobsson


Lennart Karlsson


Lilian Hellersjö


Bengt-Lennart Mellqvist


Roger Andersson

Vår revisionsberättelse har 24/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Hogedal
Av föreningen vald revisor


Malin Johansson 314-20
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eden org.nr. 763000-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eden 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. 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.

Lilla Edet den 24/3 2020


Malin Johansson

BoRevision AB 3/4-20
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Hogedal

Av föreningen vald revisor