



ÅRSREDOVISNING 2019



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 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 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.

HSB Bostadsrättsförening Wallin i Mölndal
Org nr 752000-0485

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harald Stake 2. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Värdeår 1958

Föreningens byggnader består av 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 31 st parkeringsplatser och 15 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Byggnaden har även 2 lokaler.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2727 kvm, lokalytan uppgår till 161 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 5, 10 samt 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 17,8 mkr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. *h*

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ekonomi är god och det gör att vi inte behöver höja avgiften för 2020.

I sammanhanget kan nämnas att vi omförhandlat och bundit vårt största lån (6300000) på tre år till en ränta på 0,85%.

Taket har bytts ut under våren på hela fastigheten och kostnaden hölls inom budgeten.

Den enskilt största förändringen i föreningen är att vi anställt en fastighetsskötare på 40%. Denna åtgärd ersätter de åtaganden som Hsb tidigare haft. Ett avtal som är uppsagt från årets slut.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2019: 755,30 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt fastighetsskatt 1% på lokalernas taxeringsvärde, totalt 72 124 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett resultat på 74 202 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 340 000 kr samt ett avlyft med 100 000 kr. ⁴²

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-15. I stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	42
Samägare	15
HSB Mölndal	1

Tillkommande medlemmar har varit 4 st och antalet avgående medlemmar har varit 5 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal i bottenplan bakom "Manhattan", som medlemmarna kan disponera. I fastigheten finns även en tvättstuga i källarvåningen i trapphus 18b-18c. Möjlighet finns att boka föreningslokalen som övernattningsbostad för långväga gäster. Denna bokas genom styrelsen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Wallin är medlem i HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Informationsbrev sätts upp i respektive trappuppgång vid behov. *fl*

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Joelsson	Ledamot	Ordförande
Michaela Sandström	Ledamot	Sekreterare
Lennart Sjöström	Ledamot	HSB Mölndal
Erik Dahlgren	Ledamot	
Johannes Imberg	Suppleant	
Michael Petterson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Joelsson, Michaela Sandström och Erik Dahlgren, samt suppleanter Johannes Imberg och Michael Petterson.
- Firmatecknare har varit Erik Dahlgren, Peter Joelsson och Michaela Sandström, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 64 400 kr, samt 6 440 kr till internrevisorn (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom skrivelser i föreningslokalens brevlåda eller till föreningens mail.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Boräng, vald av stämman, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Erik Dahlgren med Peter Joelsson som suppleant, valda av styrelsen på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Joakim Strömberg och Emelie Viktorsson valda av stämman. *JK*

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 285 458	2 246 994	2 194 764	2 141 410	2 096 125
Resultat efter finansiella poster	kr	136 471	180 795	421 713	503 422	247 517
Kassalikviditet	%	161	157	120	146	123
Soliditet	%	27,0	32,4	30,8	28,5	30,9
Fond för yttre underhåll	kr	1 461 947	1 121 947	963 000	270 000	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	755,3	741,9	724,4	704,8	691,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 379,7	3 253,8	3 324,8	3 367,4	2 580,7
Genomsnittlig skuldränta	%	0,9	0,7	0,7	0,4	0,9
Fastighetens belåningsgrad	%	26,1	27,0	27,6	28,0	23,7
Taxeringsvärde	tkr	45 829	32 834	32 834	32 834	29 652
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskr. fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	217 370	3 169 840	1 121 947	-238 252	180 795
Reservering till yttre fond			340 000	-340 000	
Anspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				180 795	-180 795
Årets resultat					<u>136 471</u>
Eget kapital 2019-12-31	217 370	3 169 840	1 461 947	-397 457	136 471

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har följande resultat att behandla:

Balanserat resultat

-397 457

Årets resultat

136 471

Återstår till föreningsstämmans förfogande

-260 986

Styrelsen föreslår följande disposition

Att i ny räkning balansera

-260 986

-260 986

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 285 458	2 246 994
Övriga intäkter		8 546	17 049
Summa nettoomsättning		<u>2 294 004</u>	<u>2 264 043</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		0	-181 053
Driftskostnader	3	-1 484 406	-1 502 441
Personalkostnader och arvoden	4	-198 118	-81 765
Övriga kostnader		-11 256	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-362 088	-253 860
Summa rörelsekostnader		<u>-2 055 868</u>	<u>-2 019 119</u>
Resultat före finansiella poster		238 136	244 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		575	369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 240	-64 498
Summa finansiella poster		<u>-101 665</u>	<u>-64 129</u>
Resultat efter finansiella poster		136 471	180 795
Årets vinst		<u>136 471</u>	<u>180 795</u> <i>8</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	15 657 030	12 732 389
Pågående arbeten	6	0	30 994
Inventarier	7	47 465	55 092
		15 704 495	12 818 475
Summa anläggningstillgångar		15 704 495	12 818 475
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 055	46 168
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 223 472	921 458
		1 271 527	967 626
Summa omsättningstillgångar		1 271 527	967 626
Summa tillgångar		16 976 022	13 786 101

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		217 370	217 370
Uppskrivningsfond		3 169 840	3 169 840
Yttre fond		1 461 947	1 121 947
		<u>4 849 157</u>	<u>4 509 157</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-397 457	-238 252
Årets vinst		136 471	180 795
		<u>-260 986</u>	<u>-57 457</u>
Summa eget kapital		<u>4 588 171</u>	<u>4 451 700</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	11 596 500	8 718 100
Summa långfristiga skulder		<u>11 596 500</u>	<u>8 718 100</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	347 000	154 900
Leverantörsskulder		127 385	152 367
Skatteskulder		4 001	4 065
Övriga kortfristiga skulder	12	54 370	68 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	258 595	236 190
Summa kortfristiga skulder		<u>791 351</u>	<u>616 301</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 976 022</u>	<u>13 786 101</u> _{fk}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet) samt ombyggnad fasader. Avskrivning sker med 2,28 % av byggnadens värde, se nedan.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnad	30-50 år
Markanläggningar	10-40 år
Ventilation	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. *fr*

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 059 764	2 023 093
Hysesintäkter	225 694	223 901
Summa	<u>2 285 458</u>	<u>2 246 994</u>

Not 3 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Försäkring	36 920	36 921
Reparationer	164 207	22 720
Fastighetsskatt	72 124	68 494
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	47 913	49 153
- Uppvärmning	341 327	379 300
- Vatten	101 762	101 664
- Sophämtning	86 672	79 474
Kabeltv	36 998	36 211
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	506 403	638 466
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	12 181	34 429
Medlemsavgifter HSB	0	18 600
Övrigt	77 899	37 009
	<u>1 484 406</u>	<u>1 502 441</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	70 840	50 050
Löner	44 541	13 350
Sociala avgifter	52 987	18 365
Övrigt	29 750	0
	<u>198 118</u>	<u>81 765</u>

Föreningen har en fastighetsskötare anställd på deltid.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 335 910	13 296 481
Årets anskaffningar	3 279 103	39 429
Uppskrivning mark	3 169 840	3 169 840
utrangering tak	-134 261	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 650 592	16 505 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 773 362	-3 530 151
Årets avskrivningar	-354 461	-243 211
Utrangering tak	134 261	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 993 562	-3 773 362
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 657 030</u>	<u>12 732 388</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 299 640	3 299 640
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 749 000	19 909 000
Taxeringsvärde mark	21 080 000	12 925 000
	<u>45 829 000</u>	<u>32 834 000</u>
Bostäder	24 200 000	19 400 000
Lokaler	549 000	509 000

Not 6 Pågående arbeten

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	30 994	30 994
Årets anskaffningar	3 248 109	0
Omklassificering till byggnad	<u>-3 279 103</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	0	30 994

Pågående nyanläggning avser takrenovering.

Not 7 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 524	106 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 524	106 524
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 432	-40 783
-Avskrivningar	<u>-7 627</u>	<u>-10 649</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 059	-51 432
Utgående restvärde enligt plan	<u>47 465</u>	<u>55 092</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	38 579	36 920
Kabel TV	9 476	9 248
Summa	<u>48 055</u>	<u>46 168</u> 

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 189 239	918 838
Skattekonto	33 946	120
Handkassa	287	2 500
Summa	<u>1 223 472</u>	<u>921 458</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 39788735703	1,05	2020-09-15		2 300 000
Nordea 39788746003	0,22	2022-11-16	312 000	6 261 000
Nordea 39788910610	0,84	2020-05-11	35 000	3 382 500
Totalt			347 000	11 943 500

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 347 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 10 208 500 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	12 195 000	9 245 000
	<u>12 195 000</u>	<u>9 245 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inre fond	47 737	68 779
Personalens källskatt och löneskatt	6 633	0
Summa	<u>54 370</u>	<u>68 779</u>

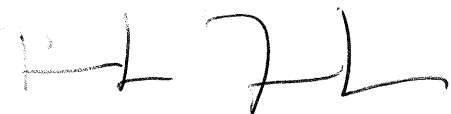
ok

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	5 241	1 073
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	158 933	151 004
Upplupna revisionskostnader	10 000	9 000
Fjärrvärme	44 623	50 533
El	4 597	4 644
Övriga poster	10 625	19 936
uppl arvoden	18 700	0
uppl arb giv avg	5 876	0
Summa	<u>258 595</u>	<u>236 190</u>

Mölndal 20-03-16

Peter Joelsson



Michaela Sandström



Lennart Sjöström



Erik Dahlgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19.

BoRevision AB



Fiola Rexhepi

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Boräng

Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wallin i Mölndal, org.nr. 752000-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wallin i Mölndal för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

sk

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 Wallin i Mölndal för räkenskapsåret 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.

Göteborg den 19/03 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Boräng
Av föreningen vald revisor