



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Svarvaren i Härryda



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVARVAREN I HÄRRYDA

Org. nr: 716444-6333

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-07-01 – 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Svarvaren i Härryda

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Svarvaren i Härryda är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Hulebäck 1:66 i Härryda kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 47st lägenheter och 35 p-platser, ett Gårdshus med samlingslokaler, tvättstuga, motionsrum, bastu och expedition samt en gästlägenhet och ett miljöhus.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Härryda kommun.

Totala lägenhetsytan är 3 713 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Kyrkvägen 16 och 18, 435 30 Mölnlycke.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår därefter i genomsnitt till 805 kr/m².

Sedan styrelsen behandlat budget för kommande verksamhetsår 2020-2021 beslutades om oförändrade avgifter.

Nya stadgar registrerades 190722 där kravet på ”55+” togs bort.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

OVK ventilationskontroll i gårdshuset.

Energideklaration utförd.

Injustering av värmesystemet

Byte av fläktar i Gårdshuset och ny OVK gjordes.

Ventilbyte till värmeledningar slutfört.

En ny hiss är beställd och installationen kommer att påbörjas i augusti 2020. Vid beställningstidpunkten har föreningen betalat 33% av priset. Resterande betalning av hissen kommer att ske dels efter installation samt slutbesiktning.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation o tätning av innertaken i vindsutrymmen i nr 16 och 18.
Rivning av carport eftersom den vid besiktning betraktades som farlig.
Reparation av sophus.
Rensning av hängrännor och byte av trasiga takpannor.

Förväntad framtida utveckling.

Som framgår av resultaträkningen är räntorna en stor del av våra kostnader. Vi har lån bundna med fast ränta till 2022 resp. 2021 samt med rörlig (tre månader) ränta. Det senare har visat sig fördelaktigt med nuvarande ränteutveckling. Hela lånebilden framgår av balansräkningen.

Av övriga kostnader kan nämnas:

- Vårt elpris är rörligt men avgifter för elnät, vatten, sophämtning, värme m fl. kommer sannolikt att höjas.
- Avtalen med HSB index uppräknas.
- Avsättning till yttre fond enligt den 30-åriga underhålls-planen justeras årligen beroende på inflation och gjord fastighetsbesiktning.
- Ny hiss i 16 (arbetet påbörjas augusti 2020).
- Byte av armatur i gatubelysningsstolpar (arbetet påbörjas augusti 2020).

Kostsamma underhåll inom 5-årsplanen är:

- Injustering av värme.
- Rengöring och målning av trä, stål, tak, fönsterbleck och betong på loftgångar och balkonger.

Kostnader för åtgärder utom underhållsplan:

- Resultatet av den systematiska brandskyddsanalys som gjorts visade bland annat på problem att evakuera de två lägenheterna överst i resp. tornhus. Förslag på åtgärd lämnat till räddningstjänsten men återkoppling har inte skett.
- Uppgradering av brandsäkerheten har gjorts i Gårdshuset och fortsätter i hus 16 och 18.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten

2017	Installation av fiber
2018	Blixtnedslag (17 juli) drabbade styrsystem, värme, varmvatten, ventilation och hissen i hus 18.
2019	Nya fläktar i Gårdshuset

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2019. I stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 47 medlemmar samt vid räkenskapsårets slut 48. Tillkommande medlemmar under året har varit 5 samt avgående 4.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Kommunen har 7 lägenheter.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Birgit Holmsgård	ordförande
Britt-Marie Boisen	vice ordförande
Birgitta Svensson (avled feb. 2020)	sekreterare
Jenni Axlund	utsedd av HSB-förening
Lennart Arnlinder	suppleant
Hans Hettne	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Birgit Holmsgård, Hans Hettne och Lennart Arnlinder

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Birgit Holmsgård och Britt-Marie Boisen, två i förening.

Revisorer har varit Ulla Brandfors med Anita Niklasson som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Birgit Holmsgård, vald av stämman.

Valberedning har varit Lisbet Högström och Ingrid Lagergréen, valda av stämman.

cd

FLERÅRSÖVERSIKT

	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning, tkr	3 104	3 081	3 071	3 094	3 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	224	92	266	740	628
Balansomslutning, tkr	41	41	41	41	41
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	391	503	745	595	859
Underhållsfond, tkr	805	805	805	805	805
	2 944	2 813	2 306	2 040	1 565
Soliditet i %	41	40	40	39	37
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	47	47	61	61	64
Belåning kr/m ²	6 489	6 541	6 593	6 645	6 966
Räntekostnad kr/m ²	73	71	67	90	166
Avsättning underhållsfond kr/m ²	186	170	156	140	135

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 167 203	0	0	8 167 203
Fond för yttre underhåll	2 812 956	0	130 914	2 943 870
S:a bundet eget kapital	10 980 159	0	130 914	11 111 073
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 527 386	91 681	-130 914	5 488 152
Årets resultat	91 681	-91 681	224 400	224 400
S:a ansamlad vinst/förlust	5 619 067	0	93 486	5 712 552
S:a eget kapital	16 599 225	0	224 400	16 823 625

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 690.000 kr samt disposition ur med 559.086 kr.

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.

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 488 152
Årets resultat	<u>224 400</u>
	5 712 552

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 712 552
---------------------	-----------

cd

**Hsb Brf Svarvaren i Härryda**

		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 103 587	3 080 998
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 000	91 145
Summa rörelseintäkter		3 107 587	3 172 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 464 333	-2 045 946
Underhållskostnader	Not 4	-559 086	-191 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 839	-112 982
Personalkostnader	Not 6	-69 633	-64 249
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-403 393	-403 393
Summa rörelsekostnader		-2 611 283	-2 817 692
Rörelseresultat		496 304	354 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 733	1 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-273 637	-264 362
Summa finansiella poster		-271 904	-262 770
Årets resultat	Not 10	224 400	91 681

el

**Hsb Brf Svarvaren i Härryda****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11 37 043 451 37 446 844

Not 12 0 0

37 043 451 37 446 844

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

37 043 951 37 447 344**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 11 715 0

Not 15 3 336 685 3 058 038

Not 16 148 200 147 610

3 496 600 3 205 648

Kortfristiga placeringar

Not 17 850 000 850 000

Summa omsättningstillgångar

4 346 600 4 055 648**Summa tillgångar****41 390 551 41 502 992**

cl

**Hsb Brf Svarvaren i Härryda****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 167 203

8 167 203

Underhållsfond

2 943 870

2 812 956

11 111 073

10 980 159*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 488 152

5 527 386

Årets resultat

224 400

91 681

5 712 552

5 619 067

Summa eget kapital

16 823 625**16 599 225****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

23 902 650

24 094 794

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

192 144

192 144

Leverantörsskulder

129 355

183 359

Skatteskulder

5 895

5 242

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

336 882

428 227

664 276

808 972

Summa skulder

24 566 926**24 903 766****Summa Eget kapital och skulder****41 390 551****41 502 992**



Hsb Brf Svarvaren i Härryda Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 19 139 140 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Hsb Brf Svarvaren i Härryda

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 989 200	2 984 070
	Hyror	58 745	64 693
	Övriga intäkter	55 642	32 235
		3 103 587	3 080 998
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	4 000	91 145
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	226 876	266 838
	Reparationer	155 276	379 798
	El	87 974	102 741
	Uppvärmning	418 335	402 914
	Vatten	153 069	142 092
	Sophämtning	39 695	40 762
	Övriga avgifter	208 052	192 246
	Förvaltningsarvoden	133 336	112 490
	Övriga driftskostnader	41 720	406 065
	<i>varar förtidsinlösen av föreningsavgäld</i>	<i>0</i>	<i>362 801</i>
		1 464 333	2 045 946
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	254 413	155 546
	Transport	304 673	0
	Byggnad utvändigt	0	35 576
		559 086	191 122
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	67 163	64 719
	Medlemsavgifter	21 600	20 100
	Övriga externa kostnader	26 076	28 163
		114 839	112 982
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	38 272	33 055
	Sammanträdesersättningar	15 345	15 355
	Revisorsarvode	2 735	2 530
	Löner och andra ersättningar	7 760	6 330
	Sociala kostnader	5 521	6 979
		69 633	64 249
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	403 393	403 393
		403 393	403 393
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	1 733	1 592
		1 733	1 592
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	272 782	263 462
	Övriga finansiella kostnader	855	900
		273 637	264 362
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	224 400	91 681
	Avsättning till underhållsfond	-690 000	-630 000
	Disposition ur underhållsfond	559 086	191 122
	Resultat efter underhållspåverkan	93 485	-347 197



Hsb Brf Svarvaren i Härryda

Noter	2020-06-30	2019-06-30			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	50 326 786	50 326 786			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 326 786	50 326 786			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 539 942	-14 136 549			
Årets avskrivningar	-403 393	-403 393			
Utgående avskrivningar	-14 943 335	-14 539 942			
Bokfört värde byggnader	35 383 451	35 786 844			
Bokfört värde mark	1 660 000	1 660 000			
Bokfört värde byggnader och mark	37 043 451	37 446 844			
Taxeringsvärde för Hulebäck 1:66					
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000			
Mark - bostäder	18 400 000	18 400 000			
Taxeringsvärde totalt	51 400 000	51 400 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	23 840	23 840			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 840	23 840			
Ingående avskrivningar	-23 840	-23 840			
Utgående avskrivningar	-23 840	-23 840			
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	11 715	0			
	11 715	0			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 257 360	2 982 897			
Skattekonto	43 543	43 374			
Övrigt	35 782	31 767			
	3 336 685	3 058 038			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	147 917	147 327			
Upplupna intäkter	283	283			
	148 200	147 610			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-05-01	2020-07-31	3 mån	0,20%	850 000
					850 000
Fastränteplacering				850 000	850 000
				850 000	850 000

d



Hsb Brf Svarvaren i Härryda

Noter

2020-06-30

2019-06-30

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2657487936	1,02%	2022-12-22	4 421 000	0
Swedbank Hypotek	2754332225	1,15%	2021-10-25	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	2757316720	0,67%	2022-08-25	3 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850567344	1,41%	2020-07-28	10 427 500	75 000
Swedbank Hypotek	2851212536	1,29%	2020-08-28	4 246 294	117 144
				24 094 794	192 144

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 902 650

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 134 074

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar
varav frigjorda51 138 000
22 877 00051 138 000
22 877 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

192 144

192 144

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

47 460

45 765

34 448

116 497

254 974

265 965

336 882

428 227

Härryda 21/9 2020

Birgit Holmsgård
Britt-Marie Boisen
Jenni E. Axlund

Vår revisionsberättelse har 2020-09-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ulla BrandforsUlla Brandfors
Av föreningen vald revisor
Carina ErikssonCarina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svarvaren i Härryda, org.nr. 716444-6333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svarvaren i Härryda för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svarvaren i Härryda för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisorssed 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 försumelse 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 räkenskaper. 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, 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.

Härryda den 25/9 2020



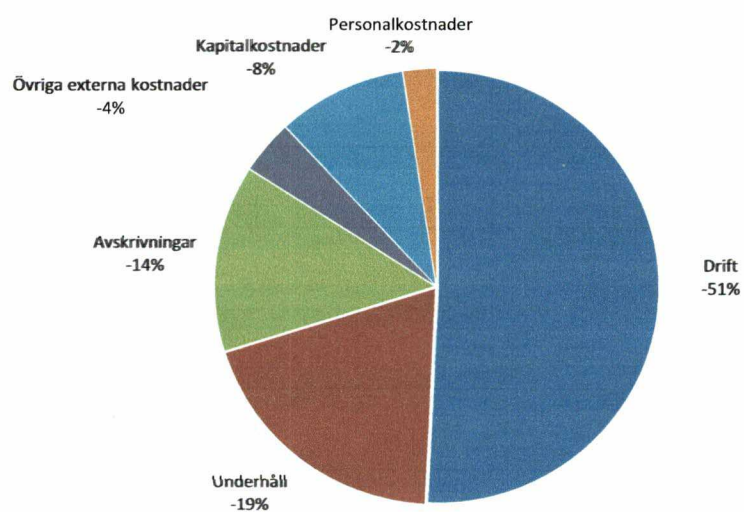
Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



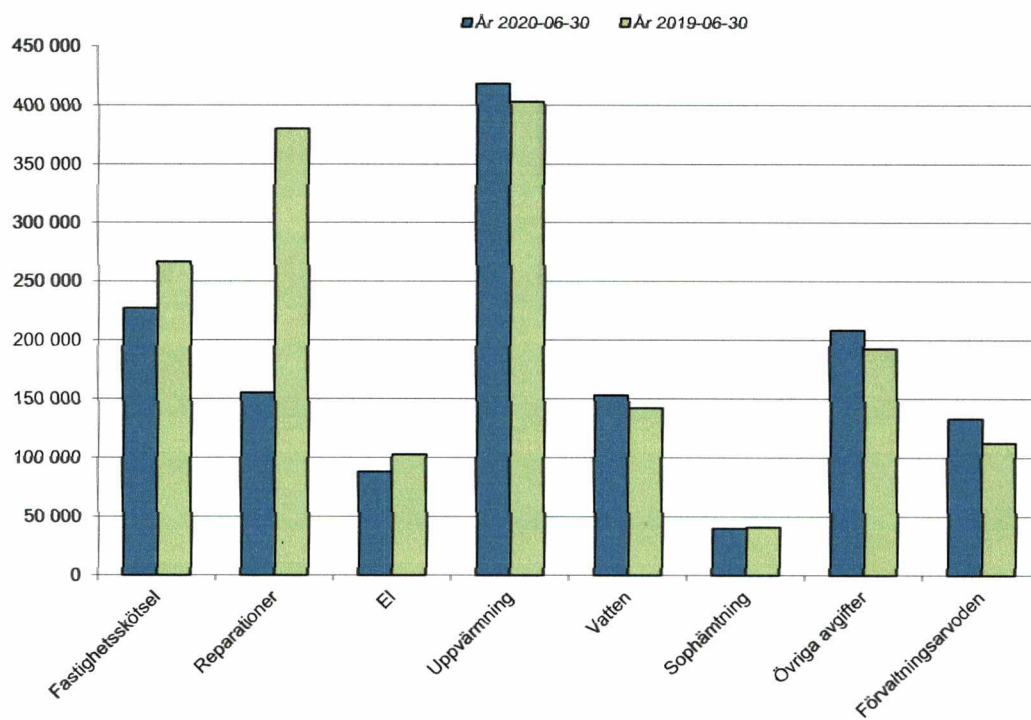
Ulla Brandfors
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Målet är att alla i Svarvaren skall trivas, känna trygghet och må bra. Vi vill vara så miljömedvetna som möjligt

VÅRT BOENDE

Fritidsverksamheten har under året varit flitig med följande aktiviteter.

- På tisdagar har vi lättgympa
- På onsdagar går ett tappert gäng på promenad med eller utan stavar. De dricker sedan kaffe i gårdshuset.
- Varje torsdag året om serveras kaffe med bullar och kakor.
- De boende har också möjlighet att väva.
- Utrustning för att motionera inomhus finns och att bada bastu.
- Vi har en egen boulebana.
- Ett mindre bibliotek finns i gårdshuset.

På grund av Coronasmittan har många aktiviteter inställts från mars månad.

Vi har även haft andra samkväm med olika innehåll t.ex. våffelfest, musikunderhållning. Vi uppmanar alla, som har möjlighet, att medverka och delta i de olika verksamheterna. Då kan de fortsätta och kanske utökas.

De boende i Svarvaren har alla möjlighet att njuta av omgivningen, då de själva ser till att blomrabatterna sköts och pysslas om och därför blommar rikligt. En fröjd för ögat!

Fritidskommittén har bestått av Inger Tegbrant, Anita Niklasson, Eva Abrahamsson, Ulla Numerius, Inga Lill Arnlinder, Ingrid Lagergrén, Lisbeth Högström och Gunilla Hettne.

ÖVRIG INFORMATION

Genom överlåtelse har det på senare år kommit flera nya boende till oss. Vi vill därför informera något om fastighetsskötarsavtalet och övriga förhållanden.

Vi har avtal med HSB:s Fastighetsservice enligt följande huvudpunkter:

- Snöröjning och flisning mot halka
- På våren uppsamling av flis
- Gräsklippning

- Byte av kranpackningar
- Rensning av avlopp
- Kontroll av belysning i trapphus och externt
- Kontroll av ventilationsaggregaten samt den tekniska utrustningen i undercentralen
- Handha felanmälan tel. 010-4422424

Vi har även ett administrativt avtal med HSB som omfattar:

- All ekonomisk redovisning, budget, bokslut, deklaration mm
- Årlig kontroll av den 30-åriga underhållsplanen enligt HSB:s system MUFA (Miljöanpassad Underhålls- och Förnyelse Analys)

Kostnaderna för ovanstående framgår av resultaträkningen med noter.

- Uteplatser och ev. rabatter utanför lägenheterna sköts av resp. boende
- Blomsterrabatterna sköts av oss boende efter förmåga och möjlighet att hjälpa till. Klippning av träd, häckar och buskar sköts om möjligt av de boende.
- Bär och frukt på buskar och träd är vår gemensamma tillgång och det är fritt fram att plocka när de är mogna

Vi vill samtidigt passa på att tacka alla medlemmar som har ställt upp i samband med underhåll, reparationer och inte minst trädgårdsarbete för deras arbete.