

Org.nr: 768400-0743

Brf Tygeln - i Skara



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tygeln i Skara

Org nr 768400-0743

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 55:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5 för HSB Bostadsrättsföreningar med anpassning i § 31 och § 32.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019. Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes efter vissa arbeten under år 2014.

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

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

Föreningens fastigheter Verdandi 3 och Verdandi 5 är belägna på adresserna Valhallagatan 9-17 i Skara. Husen färdigställdes år 1968 och åren 2003-04 genomfördes en stamreovering. Den totala bostadsytan uppgår till 10 905 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	18 st
2	66 st
3	48 st
4	30 st
Totalt	162 st

I föreningen finns även 12 st lokaler, 39 st garage och 128 st bilplatser. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen utfört nedanstående åtgärder:

- utbyte av belysning till LED
- renovering av staket
- underhåll på lekplatserna
- utbyte av tvättmaskiner
- asfalteringsarbeten inkl linjemarkeringar
- målningsarbeten

Föreningen har vidare under året genomfört storrenoveringar av föreningens tvättstugor till en kostnad av 1 305 048 kronor. Åtgärden skrivs nu av på 20 år.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och i den närmaste 5-års perioden finns det bl.a. med att trapphus och källargångar renoveras. Vidare så kommer garageportar att bytas.

Ekonomi

Avgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 756 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 557 164 kr. I syfte att begränsa riskerna så har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ och teknisk förvaltning
- Billinge Energi, fastighetsel
- Telia, TV och bredband
- Anticimex, fuktskadekontroller
- Securitas, parkeringsövervakning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 174 medlemmar varav 173 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 22 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 22 maj 2019. 

Styrelsen samt suppleanter

Hans Svensson	ordförande
Irené Svensson	vice ordförande
Oxana Rotaru	sekreterare
Amel Biscevic	ledamot
Margareta Nolåker	ledamot
Mikael Nyström	ledamot, utsedd av HSB NVG
Birgitta Sandberg	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut alla ledamöter utom Amel Biscevic och Birgitta Sandberg. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Hans Svensson, Irené Svensson, Oxana Rotaru och Margareta Nolåker, två i förening.

Vicevärd

Hans Svensson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Uppdraget som boenderevisor innehas av Roger Pettersson med Claes-Göran Winkvist som suppleant.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Hans Svensson med Irené Svensson som ersättare.

Valberedning

Xhafer Shabani och Lennart Hertzberg (ordförande i valberedningen) sitter i föreningens valberedning.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har styrelsen varit och brandskyddsansvarig Hans Svensson.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen gemensamt har varit studieorganisatör. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	8 369	8 325	8 208	8 292	8 209
Resultat efter finansiella poster tkr	117	1 687	1 027	1 125	964
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2 %	0,3 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %
Soliditet %	19 %	18 %	14 %	12 %	9 %
Bankskuld tkr	30 557	31 723	32 872	34 032	35 189
Skuldsättning kr/m2	2 802	2 909	3 014	3 121	3 227
Räntekostnader kr/m2	49	49	58	68	75
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	469	451	453	450	460
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	748	741	734	734	734
Fond för yttre underhåll tkr	5 301	5 753	4 685	3 934	3 043
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	87	112	112	119	110
Sparande kr/m2	249	265	243	242	218

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 400	0	5 752 989	-419 701	1 687 242
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 687 242	-1 687 242
Reservering till yttre fond			950 000	-950 000	
Anspråktagande av yttre fond			-1 402 343	1 402 343	
Årets resultat					116 515
Belopp vid årets slut	502 400	0	5 300 646	1 719 883	116 515

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.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 267 541
Årets resultat före fondförändringar	116 515
Årets fondavsättning enligt budget	- 950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 402 343</u>
	1 836 399

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	1 836 399
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	5 300 646

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	116 515
Avsättning till underhållsfond enl plan	- 950 000
Disposition ur underhållsfond	<u>1 402 343</u>
	452 343

Resultat efter fondförändring **569 858** ^{R)}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 369 062	8 325 138
Summa intäkter		8 369 062	8 325 138
Driftskostnader	Not 2	-4 965 488	-4 759 583
Underhållskostnader	Not 3	-1 402 343	-132 036
Personalkostnader	Not 4	-149 954	-155 362
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 131 080	-1 067 336
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-70 500	0
Summa rörelsekostnader		-7 719 365	-6 114 316
Rörelseresultat		649 696	2 210 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 796	6 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-535 977	-530 378
Summa finansiella poster		-533 181	-523 580
Årets resultat		116 515	1 687 242
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-950 000	-1 200 000
Disposition underhållsfond		1 402 343	132 036
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		452 343	-1 067 964
Resultat efter fondförändring		568 858	619 278 ^{m)}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 37 118 417 37 014 949

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa anläggningstillgångar

37 118 917 37 015 449

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 73 201 75 897

Övriga fordringar

Not 11 1 851 741 1 161 303

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

204 203 215 054

2 129 145 1 452 254

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 300 000 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 429 145 4 452 254

Summa tillgångar

40 548 062 41 467 704



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

502 400

502 400

Fond för yttre underhåll

5 300 646

5 752 989

5 803 046

6 255 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 719 883

-419 701

Årets resultat

116 515

1 687 242

1 836 398

1 267 540

Summa eget kapital

7 639 445

7 522 929

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

29 391 628

16 009 324

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 165 536

15 713 376

Leverantörsskulder

433 879

546 647

Skatteskulder

71 868

5 762

Övriga skulder

Not 16

681 548

689 369

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 164 158

980 296

3 516 989

17 935 450

Summa skulder

32 908 617

33 944 774

Summa Eget kapital och skulder

40 548 062

41 467 704



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. ⁿ⁾



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 146 164	8 065 800
	Hyror	308 645	308 730
	Bortfall hyror	-21 175	-23 978
	Elintäkter	180	180
	Övriga intäkter	35 445	74 603
	Bruttoomsättning	8 469 259	8 425 335
	Avsatt till inre fond	-100 197	-100 197
		8 369 062	8 325 138
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	953 552	926 331
	Tv/datakostnader	414 345	411 624
	Reparationer	154 584	211 740
	El	301 161	323 858
	Uppvärmning	1 494 596	1 499 659
	Vatten	471 294	454 005
	Sophämtning	343 776	243 001
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	219 510	153 400
	Medlemsavgifter	65 765	64 776
	Försäkringar	94 700	90 750
	Förvaltningsarvoden	256 769	249 128
	Övriga driftskostnader	97 317	121 197
	Externa tjänster	98 119	10 114
		4 965 488	4 759 583
Not 3	Underhållskostnader		
	Utbyte tvättmaskiner	113 198	64 236
	Utbyte armaturer	852 819	67 800
	Underhåll på lekplatserna	140 058	0
	Renovering av staketen	162 086	0
	Asfaltering/linjemarkering	121 144	0
	Målningsarbeten	13 038	0
		1 402 343	132 036
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 993	42 000
	Vicevärdsarvode	70 299	68 746
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	11 200	14 025
	Sociala kostnader	21 462	25 591
		149 954	155 362
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 131 080	1 067 336
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	521	441
	Ränteintäkter skattekonto	0	293
	Utdelningar	0	4 639
	Övriga ränteintäkter	2 275	1 425
		2 796	6 798
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	535 977	530 378



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 8

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Årets investeringar

Årets utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Årets utrangeringar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Bokfört värde

Taxeringsvärde för fastigheterna Verdandi 3 och Verdandi 5

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

Mark - bostäder

Mark - lokaler

Taxeringsvärde totalt

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

Not 10

Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

Övriga kundfordringar

Not 11

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattekonto

Not 12

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland

Not 13

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre fond

Ianspråktagande av yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut

HSB Brf Tygeln i Skara

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20556412	1,66%	2021-05-20	5 110 750	300 000
SBAB	20556447	1,65%	2021-05-20	5 100 000	300 000
SBAB	20556463	1,82%	2022-09-16	5 100 000	300 000
Stadshypotek AB	12269175208036	1,92%	2020-06-30	2 401 850	67 200
Stadshypotek AB	133295280576	1,35%	Rörlig ränta	1 641 188	0
Stadshypotek AB	133295402693	1,92%	2020-06-30	3 407 474	95 312
Stadshypotek AB	350061	1,35%	Rörlig ränta	1 200 000	40 000
Swedbank Hyp	2654448733	1,79%	Rörlig ränta	3 239 935	0
Swedbank Hyp	2853470264	1,76%	Rörlig ränta	3 355 967	63 024
				30 557 164	1 165 536

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 391 628

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 729 484

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

35 837 400

35 837 400

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

1 165 536

15 713 376

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

17 913

18 547

Arbetsgivaravgifter

11 087

13 293

Inre fond

652 548

657 528

681 548

689 369

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

81 794

79 958

Förutbetalda hyror och avgifter

635 998

596 614

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

446 366

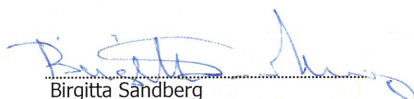
303 724

1 164 158

980 296

Skara 23/3 2020


Amel Biscevic


Birgitta Sändberg


Hans Svensson

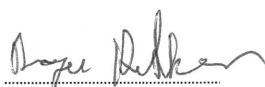

Oxana Rotaru


Irene Svensson


Margareta Nölåker


Mikael Nyström

Vår revisionsberättelse har 7/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Roger Pettersson
Av föreningen vald revisor


Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tygelin, org.nr. 768400-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tygelin för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, 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 Tygeln för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

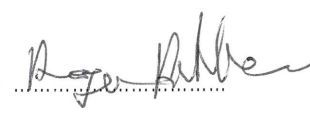
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Skara den 9/4 2020


.....
Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Roger Pettersson

Av föreningen vald revisor

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.