



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

294 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

5123 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

9%



ENERGI (exkl värme)

44 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

596 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr

Org nr 716411-2679

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstads kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skattkärr, Björknäs 1:445, som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 22 bostäder på totalt 2 268 kvm fördelade i 9 hus med adress Sjögatan 1 A-Y. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Terese Lindblad, med Bengt Creutzer och Karoline Kolberg som suppleanter.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Therese Lindblad	ordförande	i tur att avgå
Bengt Creutzer	vice ordförande	i tur att avgå
Karoline Kolberg	sekreterare	
Henric Törneland	ledamot	
Lennart Steen	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Therese Lindblad, Bengt Creutzer, Karoline Kolberg och Henric Törneland, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Kerstin Wolfbrandt och Maud Andersson.

Revisorer: Revisorer har varit Erik Strand med Birgitta Jakobsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Föreningens vicevärd har varit Per-Åke Andersson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad, från 2020-01-01 har byte skett från Protector till Folksam. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fortum/Ellevio	El och nät
Karlstads Kommun	Vatten
Teliasonera	Tv/Bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-01-13.

Underhåll: Inget större underhåll har utförts under året.

Framtida underhåll: Byte av förrådsdörrar (3 st), kostnad ca 30 000 kr.

Bättringsmålning av balkonger och byte vissa brädor, kostnad ca 30 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 10-årig underhållsplan (2014-2023) som är upprättad av styrelsen och uppdaterad senast 2020-01-13.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 596 kr/m² och är samma som föregående år. Som jämförelse var en månad avgiftsfri under 2018. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2020. I månadsavgiften ingår inte värme och hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 619 tkr. Under året har föreningen amorterat 304 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 23 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Föreningens hemsida har adress: www.hsb.se/varmland/bjorknas



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr

Org nr 716411-2679

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 359	1 240	1 358	1 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	431	-17	143	10
Soliditet, %	21%	19%	18%	17%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	596	596	596	596
Låneskuld kr/kvm	5 123	5 257	5 391	5 525
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	197	284	215	272

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 702 000	740 696	362 647	-16 835
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-16 835	16 835
Avsättning framtida underhåll enligt plan		130 000	-130 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		0	0	
Årets resultat				431 079
Belopp vid årets utgång	1 702 000	870 696	215 812	431 079

Resultatdisposition

Balanserat resultat	345 813
Disposition ur underhållsfonden	0
Avsättning till underhållsfond enl plan	-130 000
Årets resultat	431 079
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	646 892

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	646 892
---	----------------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 358 696	1 240 405
Summa rörelseintäkter		1 358 696	1 240 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-413 432	-611 204
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 512	-101 086
Personalkostnader och arvode	Not 5	-32 888	-33 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-235 605	-235 605
Summa rörelsekostnader		-778 437	-981 350
Rörelseresultat		580 259	259 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 013	1 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 193	-276 900
Summa finansiella poster		-149 181	-275 890
Resultat efter finansiella poster		431 079	-16 835
Resultat före skatt		431 079	-16 835
Årets resultat		431 079	-16 835



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF BJÖRKNÄS I SKATTKÄRR

Org nr 716411-2679

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	13 667 699	13 903 304
	<u>13 667 699</u>	<u>13 903 304</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

13 668 199

13 903 804

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	465	0
--	-----	---

Övriga fordringar

Not 9	1 062	1 061
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	42 421	40 579
	<u>43 948</u>	<u>41 640</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	506 660	505 648
	<u>506 660</u>	<u>505 648</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	818 323	451 150
	<u>818 323</u>	<u>451 150</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 368 931

998 438

Summa tillgångar

15 037 130

14 902 242

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll	870 696	740 696
Summa bundet eget kapital	2 572 696	2 442 696
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	215 813	362 647
Årets resultat	431 079	-16 835
Summa fritt eget kapital	646 891	345 813
Summa eget kapital	3 219 587	2 788 509
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 314 550	11 618 750
Summa långfristiga skulder	11 314 550	11 618 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 304 200	304 200
Leverantörsskulder	2 919	6 987
Skatteskulder	6 597	8 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 189 277	175 655
Summa kortfristiga skulder	502 993	494 983
Summa skulder	11 817 543	12 113 733
Summa eget kapital och skulder	15 037 130	14 902 242

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är samma som föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara ca 85 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 53 år. Avskrivningsprocenten är 1,3 %/år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 935 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 352 184	1 239 502
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 512	903
		1 358 696	1 240 405
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-43 411	-12 339
	El	-19 239	-20 095
	Vatten	-80 084	-71 540
	Renhållning	-23 113	-22 400
	TV, bredband	-83 356	-83 352
	Fastighetsskötsel	-35 619	-49 219
	Försäkringar	-33 491	-32 562
	Fastighetsskatt	-79 065	-79 065
	Periodiskt underhåll	0	-230 125
	Övriga driftskostnader	-16 054	-10 507
		-413 432	-611 204
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 350	-9 125
	Förvaltningskostnader	-48 830	-48 663
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 606	-910
	Föreningsverksamhet	-2 158	-1 344
	Kontorskostnader, porto mm	-275	-1 286
	Förbrukningsinventarier	-7 743	-20 300
	Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 500	-5 500
	Stämma och styrelse	-1 700	-1 608
		-96 512	-101 086
Not 5 Personalkostnader			
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-13 539	-13 337
	Vicevärdsarvode	-9 928	-9 832
	Telefonersättning	-2 200	-2 200
	Revisionsarvode	-1 277	-1 277
	Sociala avgifter	-5 944	-6 809
		-32 888	-33 455
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-235 605	-235 605
		-235 605	-235 605

Not 7	Byggnader och mark			2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			17 754 508	17 754 508	
	Ingående anskaffningsvärde mark			945 000	945 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			18 699 508	18 699 508	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-4 796 204	-4 560 599	
	Årets avskrivningar byggnader			-235 605	-235 605	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-5 031 809	-4 796 204	
	Utgående bokfört värde			13 667 699	13 903 304	
	Bokförda värden byggnader			12 722 699	12 958 304	
	Bokförda värden mark			945 000	945 000	
	Fastighetsbeteckning:					
	Björknäs 1:445					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1988	8 166 000	2 376 000	10 542 000	10 542 000
			8 166 000	2 376 000	10 542 000	10 542 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500
				500	500

Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto			1 062	1 061
				1 062	1 061

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			35 333	33 491
	Förutbetald TV och bredband			6 946	6 947
	Upplupna ränteintäkter			142	141
				42 421	40 579

Not 11	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum		
	Länsförsäkringar fasträntekonto 6 mån	0,20	2020-05-11	506 660	505 648
				506 660	505 648

Not 12	Kassa och bank				
	Kassa			1 076	2 000
	Swedbank			817 247	449 150
				818 323	451 150

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,41%	2023-06-30	5 619 750	304 200
Stadshypotek	1,15%	2021-06-30	5 999 000	0
			11 618 750	304 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 314 550
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 216 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 097 750

Ställda säkerheter

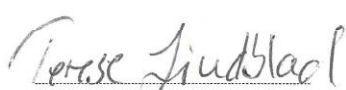
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	17 137 000	17 137 000
Summa ställda säkerheter	17 137 000	17 137 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	23 925	22 266
Upplupna sociala avgifter	5 423	5 374
Upplupen el, vatten, renhållning	12 337	6 200
Upplupna räntekostnader	24 704	25 419
Upplupen revision	9 350	9 125
Upplupen samfällighetsavgift	5 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 200	107 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 838	0
	189 277	175 655

Skattkär den 9/3 2020


Terese Lindblad


Bengt Creutzer


Karoline Kolberg


Henric Törneland


Lennart Steen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020 - 03 - 17


Erik Strand

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattekärr, org.nr. 716411-2679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattekärr 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns 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 på 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 på 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

I lövret vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr 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. Den auktoriserade revisorn 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 fortlopande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 17 13 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av IISD Riksförbund
utsedd revisor



Erik Strand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.