



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
235 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2839 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
183 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
567 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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall 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 Skoghall, Mörmön 51:5, som stod färdigställd år 1955-57. Fastigheten består av 8 hus som fördelas över 248 bostäder enligt följande: 51 st 1 RoK 1 793,5 m², 105 st 2 RoK 6 109,5 m², 67 st 3 RoK 4 573,5 m², 24 st 4 RoK 2 116 m² och 1 st 5 RoK 118,5 m². Föreningen har även 14 st uthyrningslokaler på totalt 617 m², 45 st garage samt 156 parkeringsplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar, med tilläggsskrivning: "Föreningen har ett balkongtillägg avseende lägenheter med balkong. Avgiften fastställs av styrelsen".

Stadgar: Föreningen har HSB normalstadgar 2011, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. På stämman togs det andra och sista beslutet att anta nya stadgar till HSB normalstadgar 2011 version 5. Under verksamhetsåret har 15 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mona Högberg och Åke Jansson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Mona Högberg	ordförande	
Åke Jansson	vice ordförande	i tur att avgå
Jan Ankarsund	sekreterare	
Katja Granum	vice sekreterare	
Mona Andrén	ledamot	i tur att avgå
Sylvia Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Pernilla Hoke Åberg	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mona Andrén, Katja Granum, Mona Högberg och Åke Jansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Irja Ingvarsdotter, Stig Svensson och Åsa Gravander.

Revisorer: Revisorer har varit Roland Stridh med Lars-Erik Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och av Riksbyggen som utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har HSB Värmland varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Fr o m 2020-01-01 är föreningen fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, Förvaltartjänst, Energiavtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Ellevio och Karlstad Energi	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Bredbandsbolaget	Internet
Protector Forsikring ASA (Folksam fr o m 2020-01-01)	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonger	2011
Sophus	2011
Bastec, Zeparofilter samt installation vaacumavgasare för fjärrvärme	2016
Relining avloppsrör under källargolv	2018
Utemiljö och parkering	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 29 december 2019.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Relining avloppsrör under källargolv på Lunserudsvägen 10 A-B Prästgårdsvägen 13 A-E samt Mellanvägen 3 A-C, kostnad ca 1,3 milj kr.

Yttermiljö och parkering Mellanvägen - Lunserudsvägen, kostnad ca 1 mkr.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, kostnad ca 190 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast den 22 september 2019.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2045 till en kostnad av 70 mkr i 2019 års penningvärde.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Fortsatt relining av avloppsledningar under källargolv hus Mellanvägen 1 A-C och Mellanvägen 2 A-C. Takbyte kommer att påbörjas under 2020.

Fortsatt arbete med ventilationsåtgärder/radonutredning.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt nya lån. Kostnad ej känd.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 567 kr/m² och är en ökning med 2 % från föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften för lägenheter med 5 % för år 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg beroende på storlek samt kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 577 006 kr. Under året har föreningen amorterat 1 442 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 33 (23) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 284 st varav röstberättigade medlemmar 249 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

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	9 925	9 773	9 764	9 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	-667	-740	992	1 523
Soliditet, %	23%	24%	24%	23%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	567	556	556	556
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 839	2 933	3 031	3 125
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	493	502	372	341

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 261	278 958	8 802 840	6 054 296	-740 370
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-740 370	740 370
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			1 440 000	-1 440 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-2 744 898	2 744 898	
Årets resultat					-667 200
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	7 497 942	6 618 824	-667 200

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	5 313 926
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	2 744 898
Avsättning till underhållsfonden*	-1 440 000
Årets resultat	-667 200
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 951 624

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-410 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	5 541 624

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar. Avsättning inkl stammar skulle ha varit 3 350 tkr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	9 925 466		9 773 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		167 451
Summa rörelseintäkter		9 925 466		9 940 503
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-7 402 765		-7 540 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-846 924		-811 832
Personalkostnader och arvode	Not 6	-158 861		-160 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 280		-1 525 280
Summa rörelsekostnader		-9 933 829		-10 039 017
Rörelseresultat		-8 363		-98 514
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 837		-641 856
Summa finansiella poster		-658 837		-641 856
Resultat efter finansiella poster		-667 200		-740 370
Resultat före skatt		-667 200		-740 370
Årets resultat		-667 200		-740 370



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 54 823 162 56 339 528

Inventarier och installationer

Not 9 17 827 26 741

Summa materiella anläggningstillgångar

54 840 989 56 366 269

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

54 841 489 56 366 769

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

13 878 4 632

Övriga fordringar

Not 11 9 563 407

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 422 180 369 871

Summa kortfristiga fordringar

445 621 374 910

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 5 207 701 5 643 725

Summa kassa och bank

5 207 701 5 643 725

Summa omsättningstillgångar

5 653 322 6 018 634

Summa tillgångar

60 494 811 62 385 404



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	668 219	668 219
Fond för yttre underhåll	7 497 942	8 802 841
Summa bundet eget kapital	8 166 161	9 471 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 618 824	6 054 296
Årets resultat	-667 200	-740 370
Summa fritt eget kapital	5 951 624	5 313 926

Summa eget kapital

14 117 786	14 784 986
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	42 104 154	43 577 006
Summa långfristiga skulder		42 104 154	43 577 006

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 472 852	1 442 852
Leverantörsskulder		1 197 594	988 233
Skatteskulder		17 928	8 118
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	416 834	404 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 167 663	1 179 758
Summa kortfristiga skulder		4 272 871	4 023 412

Summa skulder

46 377 025	47 600 418
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

60 494 811	62 385 404
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 105 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 41 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

17 048 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristigt lån.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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 3 448 010 kr (3 448 010 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 337 600	8 173 896
	Årsavgift balkonger	1 170 828	1 173 861
	Hysesintäkt lokaler	184 104	210 732
	Hysesintäkt garage och bilplatser	191 688	191 688
	Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
	Övriga intäkter i verksamheten	3 408	3 408
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	57 901	41 630
	Övriga fakturerade kostnader	900	300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 500	0
		9 925 466	9 773 052

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	167 451
		0	167 451

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-175 676	-497 504
	El	-219 781	-225 664
	Uppvärmning	-1 562 686	-1 588 628
	Vatten	-1 024 824	-1 045 778
	Renhållning	-259 516	-250 440
	Bevakningskostnader	-4 486	-1 833
	TV, bredband, iptelefoni	-153 600	-148 961
	Serviceavtal	-34 176	-19 924
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-749 026	-888 042
	Försäkringar	-182 651	-142 154
	Fastighetsskatt	-222 120	-216 320
	Periodiskt underhåll	-2 744 898	-2 494 663
	Övriga driftskostnader	-69 325	-21 041
		-7 402 765	-7 540 952
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 698 853	-1 342 036
	Underhåll mark och utemiljö	-1 046 045	-1 152 627
		-2 744 898	-2 494 663

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 850	-27 086
	Förvaltningskostnader	-549 353	-546 434
	Kostnader överlåtelse och panter	-57 978	-34 879
	Föreningsverksamhet	-7 884	-1 777
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 773	-18 091
	Konsulter	-32 707	0
	Förbrukningsinventarier	-5 831	-5 823
	Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-1 331
	Stämma och styrelse	-3 243	-17 107
	Arrende, hyra, leasing	-50 904	-50 904
		-846 924	-811 832

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-109 903	-119 090
	Övriga arvoden	-18 158	-5 185
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-27 300	-33 179
		-158 861	-160 954

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 498 366	-1 516 366
	Markanläggningar	-18 000	0
	Maskiner och inventarier	-8 914	-8 914
		-1 525 280	-1 525 280

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				86 418 897	86 418 897
Omklassificering				-180 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark				355 600	355 600
Omklassificering				180 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				86 774 497	86 774 497
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-30 434 969	-28 918 603
Omklassificering				72 000	
Årets avskrivningar byggnader				-1 498 366	-1 516 366
Omklassificering				-72 000	0
Årets avskrivningar markanläggningar				-18 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-31 951 335	-30 434 969
Utgående bokfört värde				54 823 162	56 339 528
Bokförda värden byggnader				54 377 562	55 983 928
Bokförda värden mark				355 600	355 600
Bokförda värden markanläggningar				90 000	0
Fastighetsbeteckning:		Mörmon 51:5			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	61 000 000	10 600 000	71 600 000	69 600 000
Lokaler		732 000		732 000	752 000
		61 732 000	10 600 000	72 332 000	70 352 000

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				44 569	44 569
Utgående anskaffningsvärden				44 569	44 569
Ingående avskrivningar				-17 828	-8 914
Årets avskrivningar				-8 914	-8 914
Utgående avskrivningar				-26 742	-17 828
Utgående bokfört värde				17 827	26 741
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 11		Övriga fordringar			
Skattekonto				9 563	407
				9 563	407

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				214 616	182 651
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				0	3 097
Förutbetald kabel-TV och bredband				39 737	38 392
Förutbetald fastighetsskötsel				138 438	134 531
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				29 389	11 200
				422 180	369 871

Not 13 Kassa och bank

Kassa	0	3 000
Swedbank	73 316	0
Handelsbanken	5 134 385	5 640 725
	5 207 701	5 643 725

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-06-01	1,50%	2020-06-01	17 048 160	182 332
Stadshypotek	2021-01-30	1,64%	2021-01-30	3 150 000	600 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,73%	2021-03-30	4 555 320	102 368
Stadshypotek	2022-09-30	1,22%	2022-09-30	3 750 000	200 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,32%	2022-10-30	2 421 995	57 668
Stadshypotek	2023-10-30	1,49%	2023-10-30	3 277 708	79 944
Stadshypotek	2023-10-30	1,49%	2023-10-30	4 423 823	100 540
Stadshypotek	2024-03-01	1,34%	2024-03-01	4 950 000	150 000
				43 577 006	1 472 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 104 154
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 891 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 212 746
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	58 024 000	58 024 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 024 000	58 024 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	368 534	360 151
Depositioner	48 300	44 300
	416 834	404 451

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	96 407	91 224
Upplupna sociala avgifter	30 291	28 663
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	207 911	222 573
Upplupna räntekostnader	53 214	51 572
Upplupen revision	20 850	20 438
Upplupen fastighetsförvaltning	30 938	31 469
Förutbetalda årsavgifter och hyror	704 659	733 819
Ovriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 393	0
	1 167 663	1 179 758

Skoghall 19/3 2020

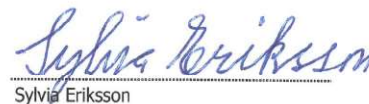

Mona Högberg


Katja Granum


Mona Andrén


Jan Ankarsund


Pernilla Hoke Åberg


Sylvia Eriksson


Åke Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-24


Roland Stridh
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall, org.nr. 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 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, 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 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghäll 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 avetog 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.

Skoghäll den 24 / 3 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roland Stridh
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

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/anspråktagande 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 ARSREDOVISNINGEN

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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....