



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSTENA I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0935



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Havstena i Skövde

Org nr 766600-0935

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2015, samtidigt utfördes rensning av imkanaler samt byte av ”strumpa”. Nästa kontroll skall ske senast 2021.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg.

Föreningens fastigheter Grubbagården 5 och 6 är belägna på adresserna Havstenavägen 38 A-F, 40, 42 A-F och 44. Husen färdigställdes år 1964 till en produktionskostnad av 8 503 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 11 770 kvm fördelat på 172 bostadsrättslägenheter. I föreningen finns även 8 lokaler om 95 kvm, 85 st garage, 129 st p-platser och en maskinhall. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	32
2	34
3	94
4	9
5	3
Totalt	172

m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har arbetet med att byta ut belysning i källare och förråd slutförts, även stolpbelysningen har bytts ut. Två expansionskärl har bytts ut.

Utöver detta har avhjälpande reparationer utförts löpande under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.
En besiktning har även genomförts av höghusens fasader.

Under kommande år planeras hissbyte, miljöstation, yttre målning träpanel samt renovering av återvinning och FS-garage.

Ekonomi

Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade. Inför 2020 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter höjningen till 644 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 483 740 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. två av lånen skall villkorsändras under 2020.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

◆ HSB Nordvästra Götaland	administrativ förvaltning
◆ HSB Nordvästra Götaland	teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och städning)
◆ Billinge Energi AB	elleveranser
◆ Skövde Värmeverk AB	fjärrvärme
◆ Telenor	installation och leverans av bredband
◆ Com Hem	kabel-TV
◆ Kone Hissar	hisservice
◆ Securitas	bevakning
◆ Vadsbolås/larm	lås, nycklar och bokningstavlor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 215 medlemmar (211 föregående år) varav 214 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 20 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Extra föreningsstämma hölls den 21 augusti 2019 för att välja revisor.

ML

Styrelsen samt suppleanter

Toyvo Esserius	ordförande
Eva-Britt Eriksson	vice ordförande
Carina Esserius	sekreterare
Torbjörn Karlsson	ledamot
Lena Johansson	ledamot
Mikael Andersson	ledamot
Elisabeth Lehnberg	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Toyvo Esserius, Lena Johansson, Torbjörn Karlsson och Mikael Andersson. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Toyvo Esserius, Eva-Britt Eriksson, Torbjörn Karlsson och Pontus Weldeborn två i förening.

Vicevärd

Pontus Weldeborn har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen t.o.m. 2019-11-30.

Revisor

Revisor har varit Niklas Tjernberg med Lillan Johansson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Stämman gav styrelsen i uppdrag att utse föreningens representanter i HSB Nordvästra Göta-lands fullmäktige. Styrelsen utsåg Toyvo Esserius med Eva-Britt Eriksson som ersättare.

Valberedning

Någon valberedning kunde inte väljas på stämman och stämman gav styrelsen i uppdrag att förbereda detta inför kommande stämma.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Mikael Andersson varit. Brandskyddsansvariga har Torbjörn Karlsson och Lena Johansson varit. Brandskyddsronnd har utförts under året och återkommer varje år. Denna omfattar även garage.

Studie- och fritidsverksamhet

Eva-Britt Eriksson har varit studieorganisatör. 

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 827	7 856	7 836	7 845	7 847
Resultat efter finansiella poster tkr	1 090	1 076	1 677	2 046	- 3 323
Soliditet %	55	51	47	42	37
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,4	0,4	0,2	0,2
Bankskuld tkr	12 484	13 749	15 901	17 206	18 511
Räntekostnader kr/m2	30	33	41	45	51
Drifts-/personalkostnader kr/m2	396	393	385	346	386
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	637	637	637	637	637
Fond för yttre underhåll tkr	7 259	7 465	7 575	6 527	9 343
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	43	54	107	107	110

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	699 700	0	7 464 747	7 385 293	1 075 727
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 075 727	-1 075 727
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-705 414	705 414	
Årets resultat					1 090 459
Belopp vid årets slut	699 700	0	7 259 333	8 666 434	1 090 459

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	8 461 021
Årets resultat	1 090 459
Reservering till fond för yttre underhåll	- 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	705 414
Summa till stämmans förfogande	9 756 894

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 756 894** *nv*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 826 680	7 856 226
Summa intäkter		7 826 680	7 856 226
Driftskostnader	Not 2	-4 362 133	-4 318 384
Underhållskostnader	Not 3	-705 414	-744 422
Personalkostnader	Not 4	-302 100	-308 119
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 021 706	-1 021 706
Summa rörelsekostnader		-6 391 353	-6 392 631
Rörelseresultat		1 435 327	1 463 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 685	2 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-349 553	-390 449
Summa finansiella poster		-344 868	-387 868
Årets resultat		1 090 459	1 075 727
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-634 000
Disposition underhållsfond		705 414	744 422
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		205 414	110 422
Resultat efter fondförändring		1 295 873	1 186 149

12



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	26 671 713	27 693 419
	<u>26 671 713</u>	<u>27 693 419</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

26 672 213 **27 693 919**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	8 432	1 318
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	2 331 541	2 523 389
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>120 959</u>	<u>119 485</u>
	2 460 932	2 644 192

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 200 000	2 400 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

	6 006	5 007
--	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

5 666 938 **5 049 199**

Summa tillgångar

32 339 151 **32 743 118**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

699 700

699 700

7 259 333

7 464 747

7 959 033

8 164 447

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

8 666 434

7 385 293

1 090 459

1 075 727

9 756 893

8 461 021

Summa eget kapital

17 715 926

16 625 467

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 268 732

12 533 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 215 008

1 215 008

Leverantörsskulder

389 476

1 088 830

Skatteskulder

17 034

16 746

Övriga skulder

Not 16

396 321

383 786

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 336 654

879 541

3 354 493

3 583 911

Summa skulder

14 623 225

16 117 651

Summa Eget kapital och skulder

32 339 151

32 743 118

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

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 44 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. *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 501 272	7 501 272
	Hyror	393 692	392 994
	Bortfall hyror	-41 292	-34 726
	Elintäkter	2 400	2 400
	Övriga intäkter	4 700	28 378
	Bruttoomsättning	7 860 772	7 890 318
	Avsatt till inre fond	-34 092	-34 092
		7 826 680	7 856 226
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	1 296 578	1 308 341
	Tv/datakostnader	79 187	78 943
	Reparationer	254 563	135 302
	El	595 347	505 273
	Uppvärmning	583 272	777 939
	Vatten	325 497	317 117
	Sophämtning	281 205	278 388
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	261 234	242 190
	Medlemsavgifter	69 577	68 528
	Försäkringar	93 523	90 588
	Förvaltningsarvoden	321 595	306 503
	Övriga driftskostnader	200 555	209 272
		4 362 133	4 318 384
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	705 414	744 422
		705 414	744 422
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	110 884	116 562
	Vicevärdsarvode	103 044	100 008
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	10 946	12 889
	Sociala kostnader	72 226	73 660
		302 100	308 119
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 021 706	1 021 706
		1 021 706	1 021 706
Not 6	Ränteutgifter och liknande resultatposter		
	Ränteutgifter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	775	661
	Övriga ränteutgifter	3 910	1 920
		4 685	2 581
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	349 553	389 995
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	454
		349 553	390 449

OK



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

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

2063
1964

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

53 573 748

52 250 558

Anskaffningsvärde mark

436 420

436 420

Årets investeringar

0

1 736 663

Årets utrangeringar

-413 473

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

54 010 168

54 010 168

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-26 316 749

-25 561 997

Årets avskrivningar

-1 021 706

-1 021 706

Årets utrangeringar

266 954

Utgående ackumulerade avskrivningar

-27 338 455

-26 316 749

Bokfört värde

26 671 713

27 693 419

Taxeringsvärde för Grubbagården 5 & 6

Byggnad - bostäder

88 000 000

55 000 000

Byggnad - lokaler

827 000

675 000

88 827 000

55 675 000

Mark - bostäder

32 000 000

19 000 000

Mark - lokaler

1 612 000

1 344 000

33 612 000

20 344 000

Taxeringsvärde totalt

122 439 000

76 019 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

8 432

1 318

8 432

1 318

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

2 095 939

2 348 881

Skattekonto

36 134

40 040

Övrigt

199 468

134 468

2 331 541

2 523 389

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-07-01	2020-01-01	6 mån	0,20%	2 200 000
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	1 000 000
					3 200 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	699 700	0	7 464 747	7 385 293	1 075 727
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 075 727	-1 075 727
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-705 414	705 414	
Årets resultat					1 090 459
Belopp vid årets slut	699 700	0	7 259 333	8 666 434	1 090 459



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23335433	3,68%	2022-08-04	4 050 000	200 000
SEB Bolån AB	43963775	1,06%	2024-11-28	4 000 000	200 000
Stadshypotek AB	407788	1,44%	2020-03-01	1 359 946	240 008
Stadshypotek AB	417639	1,25%	2020-10-30	1 530 044	300 000
Stadshypotek AB	419598	1,35%	2022-03-01	637 500	150 000
Stadshypotek AB	419599	1,30%	2021-03-01	906 250	125 000
				12 483 740	1 215 008

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 268 732

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 408 700

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

23 773 000

23 773 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

1 215 008

1 215 008

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 846	2 500
Arbetsgivaravgifter	3 284	2 618
Inre fond	381 743	378 668
Övriga kortfristiga skulder	8 448	0
	396 321	383 786

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 963	0
Förutbetalda hyror och avgifter	640 100	642 472
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	666 591	237 069
	1 336 654	879 541

Skövde 27 / 4 2020

Mikael Andersson

Mikael Andersson

Eva-Britt Eriksson

Eva-Britt Eriksson

Carina Esserius

Carina Esserius

Elisabeth Lehnberg

Elisabeth Lehnberg

Torvo Esserius

Torvo Esserius

Torbjörn Karlsson

Torbjörn Karlsson

Lena Ragnhild E Johansson

Lena Ragnhild E Johansson

Vår revisionsberättelse har 12 / 5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Niklas Tjernberg

Niklas Tjernberg

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Havstena, org.nr. 766600-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Havstena 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. Revisornas 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. Risker 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.

7

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 Havstena 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

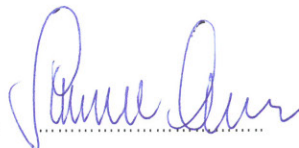
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 12/5 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Niklas Tjernberg

Av föreningen vald revisor

