



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRÅET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-2972



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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Strået i Skövde

Org nr 766600-2972

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 utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5, med anpassning i § 31 & 32.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2014-12-04. Nästa besiktning skall ske senast 2020-10-31.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Strået 3 och Fröet 1 är belägen på adresserna Henrik Gjutares gata 32 och Gustav Adolfs gata 27. Husen färdigställdes år 1948 till en sammanlagd produktionskostnad av 1 574 000 kr. 1988 genomfördes en totalrenovering till en kostnad av 17 907 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 3 763,6 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	18
2	35
2 ½	1
3	16
Totalt	70

I föreningen finns även 6 st lokaler, 12 st garage och 38 st bilplatser. *de*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har dataundercentral (DUC) för fjärrvärme ersatts och belysning i trappuppgångar mm. har bytts ut till närvarostyrd belysning. Total underhållskostnad uppgår till 282 875 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-26.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Planera renovering av gillestugan
- Avfallshantering

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 2 % 1 januari 2019 på grund av att avsättningen till inre fond upphört. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % inför 2020. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår där efter till 731 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 728 626 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplanering
- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme
- Com Hem avseende kabel-tv
- Lorentzons Styr AB avseende reglerutrustning, DUC

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar (85 föregående år) varav 85 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 7 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Maritha Gustafsson	ordförande
Marie Lygnehäll	vice ordförande
Karin Hallgren	sekreterare
Eva Sundström	ledamot, utsedd av HSB NVG
Jerry Lövgren	suppleant
Patrik Thool	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Maritha Gustafsson och Marie Lygnehäll av ordinarie ledamöter samt suppleanterna Jerry Lövgren och Patrik Thool. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden. ✎

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Maritha Gustafsson, Marie Lygnehäll, Karin Hallgren och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

Vicevärd

Stig Darius har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Lena Linder med Rolf Thyrell som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Till föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har ordföranden valts med vice ordföranden som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Stig Darius och Jerry Lövgren, som vid behov får ta hjälp av styrelsen.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Marie Lygnehäll varit. Arbetet med en lösning på vår sophantering pågår löpande. Stig Darius har varit Brandskyddsansvarig.

Teknisk samordnare

Teknisk samordnare har Jerry Lövgren varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidsorganisatör har Marie Lygnehäll varit.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 935	2 927	2 839	2 832	2 829
Resultat efter finansiella poster tkr	222	132	486	550	489
Soliditet %	54	52	50	47	41
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	4 729	4 979	5 216	5 441	6 637
Räntekostnader kr/m2	30	34	41	49	58
Drifts-/personalkostnader kr/m2	486	460	409	430	411
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	709	724	703	703	703
Fond för yttre underhåll tkr	4 824	4 512	4 392	4 127	3 352
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	158	150	116	116	116

9

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 940	0	4 512 258	1 572 400	132 021
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	132 021
Reservering till yttre fond			595 000	-595 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-282 875	282 875	
Årets resultat					222 136
Belopp vid årets slut	29 940	0	4 824 383	1 392 296	222 136

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	1 704 421
Årets resultat	222 136
Reservering till fond för yttre underhåll	- 595 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	282 875
Till stämmans förfogande	1 614 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 614 432
--------------------------------	------------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	222 136
Avsättning till underhållsfond	- 595 000
Disposition underhållsfond	282 875
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 312 125
Resultat efter fondförändring	- 89 989



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strået

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 934 769	2 926 819
Summa intäkter		2 934 769	2 926 819
Driftskostnader	Not 2	-1 655 808	-1 569 837
Underhållskostnader	Not 3	-282 875	-444 497
Personalkostnader	Not 4	-173 761	-162 374
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-489 628	-489 628
Summa rörelsekostnader		-2 602 072	-2 666 336
Rörelseresultat		332 697	260 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 912	1 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-112 473	-129 743
Summa finansiella poster		-110 561	-128 462
Årets resultat		222 136	132 021

✎



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2972

HSB Brf Strået

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	9 252 074	9 735 502
Inventarier	Not 9	12 399	18 599
		<u>9 264 473</u>	<u>9 754 101</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>9 264 973</u>	<u>9 754 601</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	1 664	5 821
Övriga fordringar	Not 12	1 282 798	926 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>42 708</u>	<u>42 158</u>
		<u>1 327 170</u>	<u>974 528</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	1 450 000	1 325 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank		5 308	4 486
----------------	--	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 782 478</u>	<u>2 304 014</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>12 047 451</u>	<u>12 058 615</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2972

HSB Brf Strået

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

29 940

29 940

4 824 383

4 512 258

4 854 323

4 542 198

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 392 295

1 572 400

222 136

132 021

1 614 431

1 704 421

Summa eget kapital

6 468 754

6 246 619

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

4 478 626

4 728 626

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

250 000

250 000

Leverantörsskulder

264 657

139 096

Skatteskulder

5 876

12 006

Övriga skulder

Not 17

282 267

417 162

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

297 271

265 106

1 100 071

1 083 370

Summa skulder

5 578 697

5 811 996

Summa Eget kapital och skulder

12 047 451

12 058 615 SE



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2972

HSB Brf Strået

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Byggnaderna är helt avskrivna.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 1988 har bedömts vara 19 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2972

HSB Brf Strået

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 669 592	2 724 036
	Hyror	252 564	249 236
	Bortfall hyror	-2 848	-2 933
	Övriga intäkter	15 461	16 479
	Bruttoomsättning	2 934 769	2 986 818
	Avsatt till inre fond	0	-59 999
		2 934 769	2 926 819
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	485 339	509 378
	Tv/datakostnader	41 850	40 264
	Reparationer	81 543	54 984
	El	89 025	91 749
	Uppvärmning	316 248	333 325
	Vatten	116 075	118 431
	Sophämtning	103 475	57 786
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 390	108 170
	Medlemsavgifter	30 688	30 261
	Försäkringar	33 260	32 760
	Förvaltningsarvoden	177 319	158 045
	Övriga driftskostnader	67 596	34 684
		1 655 808	1 569 837
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	282 875	444 497
		282 875	444 497
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 450	54 545
	Vicevårdsarvode	79 200	78 700
	Revisorsarvode	2 050	2 000
	Löner och andra ersättningar	14 420	1 200
	Sociala kostnader	26 641	25 929
		173 761	162 374
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	483 428	483 428
	Inventarier	6 200	6 200
		489 628	489 628
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	457	353
	Övriga ränteintäkter	1 455	928
		1 912	1 281
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	112 473	129 743
		112 473	129 743



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2972

HSB Brf Strået

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnaderna är helt avskrivna		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar
	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid
		Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	1 507 063	-1 507 063
Mark	66 937	
Ombyggnation 1988	17 907 000	-8 238 435
	19 481 000	-9 745 498
		-483 428
		-483 428
		1988-2038
		9 185 137
		9 252 074
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	19 414 063	19 414 063
Anskaffningsvärde mark	66 937	66 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 481 000	19 481 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 745 498	-9 262 070
Årets avskrivningar	-483 428	-483 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 228 926	-9 745 498
Bokfört värde	9 252 074	9 735 502
Taxeringsvärde för Strået 3 & Fröet 1		
Byggnad - bostäder	32 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	925 000	838 000
	32 925 000	26 838 000
Mark - bostäder	13 000 000	8 800 000
Mark - lokaler	775 000	620 000
	13 775 000	9 420 000
Taxeringsvärde totalt	46 700 000	36 258 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	30 999	30 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 999	30 999
Ingående avskrivningar	-12 400	-6 200
Årets avskrivningar	-6 200	-6 200
Utgående avskrivningar	-18 600	-12 400
Bokfört värde	12 399	18 599
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 11 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 664	5 821
	1 664	5 821
Not 12 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 282 304	878 581
Skattekonto	494	3 792
Övrigt	0	44 176
	1 282 798	926 549
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01
	Löptid	Ränta
	3 mån	0,10%
		Belopp
		1 450 000
		1 450 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2972

HSB Brf Strået

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 940	0	4 512 258	1 572 400	132 021
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	132 021	-132 021
Reservering till yttre fond			595 000	-595 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-282 875	282 875	
Årets resultat					222 136
Belopp vid årets slut	29 940	0	4 824 383	1 392 296	222 136

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	36291672	1,68%	2022-06-28	2 259 876	125 000
Swedbank Hypotek	2657761843	2,87%	2025-03-25	2 468 750	125 000
				4 728 626	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 478 626

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 478 626

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

17 230 000

17 230 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

250 000

250 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 772	2 772
Arbetsgivaravgifter	674	1 079
Inre fond	278 821	413 311
	282 267	417 162

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 525	0
Förutbetalda hyror och avgifter	233 436	191 503
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	58 310	73 603
	297 271	265 106

Skövde 23/4 2020

Eva Sundström

Maritha Gustafsson

Karin Hallgren

Marie Lygnehäll

Vår revisionsberättelse har 28/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Strået, org.nr. 766600-2972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strået 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Handskrift

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 Strået 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 28/4 2020



Fiola Rexhepi

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Linder

Av föreningen vald revisor

