

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF FRAMTIDEN



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 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 Bostadsrättsförening Framtiden i Tranås Org. nr. 726500-0328

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 och genomgick en större ombyggnad år 2005 på fastigheten Svalan 13 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Höggatan 12 A och 12 B.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	2	Rok	169 m <sup>2</sup>
		6 st	3	rok	450 m <sup>2</sup>
		3 st	4	rok	297 m <sup>2</sup>
		12 st			916 m <sup>2</sup>
Lokaler		1 st			85 m <sup>2</sup>
Garage		5 st			
P-platser		7 st			
		13 st			85 m <sup>2</sup>
Totalt		25 st			1 001 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte (2013).
- Rörelsevakt i källare (2013).
- Målning av trapphus samt målning av fönster i källarlokal (2012).
- Reparationer av balkonger (2009).

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder;

- Fönsterbyte
- Uppdatering underhållsplan

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och följer underhållsplanen.

### **Aktiviteter**

Julgröt intogs på Café Pelargonen i december.

### **Ekonomi**

Avgifterna höjdes med 3 % 2018-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att avgifterna ska vara oförändrade.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 617 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal ComHem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 10 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar (föregående års antal 15) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Göran Ivarsson	ordförande
Christer Johansson	vice ordförande
Maritha Ivarsson	sekreterare
Mona Johansson	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Stefan Holmgren	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Ivarsson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Ivarsson, Christer Johansson, Mona Johansson och Margareta Boltmark, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Ivarsson.

Revisor har varit Thomas Hellerfelt, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Göran Ivarsson med Christer Johansson som suppleant.

Som valberedning har Arif Plantic varit tillsammans med styrelsen.

et



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	567	566	551	547	547
Res. efter finansiella poster, tkr	96	178	107	138	147
Soliditet, %	53	48	43	39	35
Balansomslutning, tkr	2 432	2 491	2 357	2 306	2 190
Eget kapital, tkr	1 289	1 193	1 015	908	770
Taxeringsvärde, tkr	5 361	4 357	4 357	4 357	4 042
- varav byggnad, tkr	4 041	3 422	3 422	3 422	3 272
Underhållsfond tkr	989	914	767	567	424
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	617	617	599	599	599
Belåningsgrad %	18	25	25	27	31
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	987	1 132	1 181	1 209	1 277
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	19	19	20	32	39

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 405	0	914 235	-3 335	177 799
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	177 799	-177 799
			914 235	174 464	
Avsättning enl plan yttre underhåll -19			84 000	-84 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19			-9 058	9 058	
Årets resultat					95 648
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>104 405</b>	<b>0</b>	<b>989 177</b>	<b>99 522</b>	<b>95 648</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	99 522
Årets resultat	95 648
Till stämmans förfogande	195 170

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond f yttre underhåll (utrangering)	- 46 578
Balanserat resultat	241 748
	195 170

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 942 599 kr.  
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	567 305	565 694
Summa rörelsens intäkter		567 305	565 694
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-283 315	-266 449
Periodiskt underhåll	Not 3	-9 058	-2 745
Utrangering	Not 3	-46 578	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-17 125	-16 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-39 141	-37 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-59 673	-48 208
Summa rörelsens kostnader		-454 890	-372 274
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 415</b>	<b>193 420</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		982	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 749	-17 758
Summa finansiella poster		-16 767	-15 621
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 648</b>	<b>177 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95 648</b>	<b>177 799</b>

**Balansräkning****2019-12-31**    **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7    1 751 169    1 373 870

Mark

67 474    67 474  
1 818 643    1 441 344*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8    500    500  
500    500

Summa anläggningstillgångar

1 819 143    1 441 844**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0    98

Avräkningskonto HSB Göta

583 836    522 359

Övriga fordringar

Not 9    86    3 001

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10    11 642    10 087  
595 564    535 545*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0    500 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11    17 106    13 353  
17 106    13 353

Summa omsättningstillgångar

612 670    1 048 899**Summa tillgångar**2 431 813    2 490 742

el



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

104 405

104 405

Fond för yttre underhåll

989 177

914 235

1 093 5821 018 640*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

99 522

-3 335

Årets resultat

95 648

177 799

195 169174 464

Summa eget kapital

1 288 7511 193 104**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

904 360

1 036 622

904 3601 036 622*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

35 000

45 236

Leverantörsskulder

44 466

37 660

Skatteskulder

661

0

Fond för Inre underhåll

81 334

96 304

Övriga skulder

Not 13

11 436

10 779

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

65 804

71 038

238 701261 017

Summa skulder

1 143 0611 297 639**Summa eget kapital och skulder****2 431 813****2 490 742**

Q

**Noter**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,90
Ombyggnader	2,65

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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



Noter	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>				
<b>Avsättningar</b>				
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.				
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.				
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>			
	Årsavgifter, bostäder	565 560		565 560
	Hyror	16 932		16 932
	Övriga intäkter	4 792		3 181
	Bruttoomsättning	587 284		585 673
	Hyresbortfall	-1 188		-1 188
	Avsatt till inre fond	-18 792		-18 792
		<b>567 305</b>		<b>565 694</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel och lokalvård	22 953		30 755
	Reparationer	12 256		14 800
	El	14 440		12 318
	Uppvärmning	100 652		97 136
	Vatten	27 766		23 943
	Sophämtning	13 181		12 984
	Kabel-TV, Internet	6 258		6 253
	Övriga avgifter	8 159		6 850
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 083		13 071
	Förvaltningsarvoden	42 831		39 784
	Övriga driftskostnader	18 736		8 555
		<b>283 315</b>		<b>266 449</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	9 058		2 745
	Utrangering	46 578		0
		<b>55 636</b>		<b>2 745</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>			
	Extern revisor - BoRevision	8 025		7 800
	Medlemsavgifter	9 100		9 100
		<b>17 125</b>		<b>16 900</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>			
	Föreningen har inte haft några anställda under året.			
	<b>Förtroendevalda</b>			
	Styrelsearvode	5 600		6 200
	Vicevärdsarvode	4 000		4 000
	Revisorsarvode	1 000		1 000
	Löner och andra ersättningar	20 610		21 469
	Sociala kostnader	4 431		5 103
		<b>35 641</b>		<b>37 772</b>
	<b>Övriga anställda</b>			
	Löner och ersättningar	3 300		0
	Sociala kostnader Fora	200		200
		<b>3 500</b>		<b>200</b>
	<b>Totalt</b>	<b>39 141</b>		<b>37 972</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
	<b>Avskrivningar</b>			
	Byggnader	59 673		48 208
		<b>59 673</b>		<b>48 208</b>



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2063

1964

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

2 525 933

2 525 933

Årets investeringar

483 550

0

Årets försäljning/utrangering

-55 203

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 954 280

2 525 933

Ingående ackumulerade avskrivningar

-1 152 063

-1 103 855

Årets avskrivningar

-59 673

-48 208

Årets försäljning/utrangering

8 625

0

Utgående avskrivningar

-1 203 111

-1 152 063

**Utgående bokfört värde****1 751 169****1 373 870**

Taxeringsvärde för Svalan 13

Byggnad - bostäder

4 041 000

3 422 000

4 041 000

3 422 000

Mark - bostäder

1 320 000

935 000

1 320 000

935 000

Taxeringsvärde totalt

5 361 000

4 357 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattefordran

0

2 351

Skattekonto

86

650

86

3 001

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 642

10 087

11 642

10 087

**Not 11 Kassa och bank**

Swedbank

17 106

13 353

17 106

13 353





## Noter

2019-12-31 2018-12-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1703-270658	1,24%	2020-12-01	131 860	10 000
Stadshypotek	265810	1,99%	2020-12-30	452 500	5 000
Stadshypotek	282926	1,51%	2024-06-30	355 000	20 000
				939 360	35 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					904 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					764 360
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					35 000 45 236
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet					1 763 000 1 763 000
Varav obelånade					0 0

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	6 018	5 086
Arbetsgivaravgifter	2 302	2 577
Övriga kortfristiga skulder	3 116	3 116
	<b>11 436</b>	<b>10 779</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	176	570
Övriga upplupna kostnader	21 231	25 421
Förutbetalda hyror och avgifter	44 397	45 047
	<b>65 804</b>	<b>71 038</b>

e





**Noter**

**2019-12-31      2018-12-31**

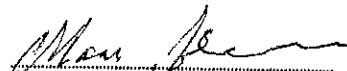
Tranås      10/3      2020


  
Christer Johansson

  
Göran Ivarsson

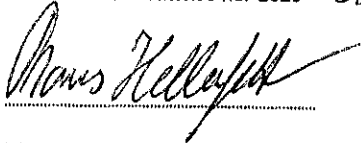
  
Margareta Boltmark

  
Maritha Ivarsson

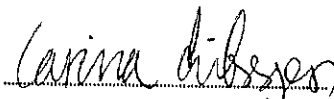
  
Mona Johansson

  
Stefan Holmgren

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 10 avgivits beträffande denna årsredovisning



Thomas Hellerfelt  
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson 2020-03-24  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Framtiden i Tranås, org.nr 726500-0328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framtiden 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 *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 de 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

CB



## 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 Framtiden 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Tranås den 10/3 2020

  
Carina Eriksson  
2020-03-24  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Thomas Hellerfelt  
Av föreningen vald revisor

