

HSB brf Pricken i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pricken i Uddevalla, org.nr. 758500-0677 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 55:e verksamhetsår. Föreningen bildades 1965 under namnet Vinterbräcken. Namnändring vidtog 1979, vilket år det slutgiltiga projekteringsarbetet för byggnation påbörjades. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor (SEK):

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastigheter Uddevalla Prick 1 och Solägget 1 färdigställdes 1982-83.

På fastigheterna finns 12 flerbostadshus i 2 våningar, samt 17 radhus. *HL*



Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	28 st.	1 935 m ²	Lokal	1 st.	5 m ²
3 r o k	63 st.	5 290 m ²	Garage	109 st.	
4 r o k	39 st.	4 178 m ²	P-platser	40 st.	+ 12 besöksplatser
5 r o k	8 st.	920 m ²			
Gruppboende	7 st.	690 m ²			
	145 st.	13 013 m ²			

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.
Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med KAAGS Mark och Trädgård AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 november 2019 vid stämman deltog 50 medlemmar.
med 33 röstberättigade.

Styrelsen och suppleanter			Vald tom
Ordinarie ledamöter:	Gerd Andersson	ordförande	2020
	Eva Albinsson	vice ordförande	2020
	Gun-Britt Johansson	sekreterare	2021
	Tommy Rasimus		2020
	Linus Östling		2020
	Hanan Daher		2020
	Ali Elcheik Issa		2021
	Camilla Thelin	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
Suppleanter:	Helena Myrberg	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Gerd Andersson, Eva Albinsson, Tommy Rasimus
Linus Östling och Hanan Daher. Ali Elcheik Issa och Linus Östling har begärt att bli entledigade från sina uppdrag
fr.o.m. juni månad 2020.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tommy Rasimus, Gerd Andersson, Eva Albinsson,
och Gun-Britt Johansson två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Tommy Rasimus.

Revisor

Revisorer har varit Anette Hansson med Lars Aronsson som suppleant valda av föreningen, samt
revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohuslän fullmäktige har varit Gerd Andersson med Eva Albinsson
som suppleant.



Valberedning

Valberedning har varit Björn Rytterlund, sammankallande, Britta Odevall-Mäki och Åsa Carlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen inte genomfört några större underhålls- och investeringsåtgärder. Dräneringsarbete samt följdåtgärder inomhus Tant Bruns väg 142-150, (som föreningen är ansvarig för). Diverse lagningar efter läckage runt takkupor.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett 29 juni 2020.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

	Utföres år
Besiktning och åtgärd av rötskadade fasader	2020
Fönster- och dörrbyte	2021
Fettspolning av avlopp	2020-2021
Åtgärder efter HSBs Energikartläggning	2021-2022
Byte av värmekulvert	Utförs när behov uppstår
Dränering av huskropp	Utförs när behov uppstår
Tak och målning av fasader	Utförs inom en 10 års period

Övriga väsentliga händelser/aktivitet som har hänt under året:

Upphandling av fönster- och dörrbyte är utfört. Entreprenaden kommer att starta våren 2021. Sop- och förrådsdörrar kommer att bytas under hösten 2020. Beräknad kostnad ca 15 miljoner varav 1-3 miljoner finansieras via lån. Resterande del kommer föreningen att egenfinansiera. Entreprenaden kommer att utföras av Leeway AB.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast 1994-07-01 med 3% och uppgår till kronor 701 kr/m² inkl. uppvärmning och varmvatten. Enligt budget för 2020/2 kommer årsavgiften att vara oförändrad. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 91 kr/m². Inre fondavsättningen upphörde 2014-07-01 och i samband med detta gjordes ingen avgiftsjustering.

Ekonomi

Föreningen placerar kontinuerligt i räntebärande placeringar hos HSB Norra Bohuslän. Föreningen har omsatt tre av föreningens lån under året, se lånenot för lånevillkor och bindningstider.

Väsentliga händelser/aktivitet efter räkenskapsårets utgång:

I föreningen finns det 12 st bostadsrätter som har utökat bostadsyta. Styrelsen har under sommaren 2020 gett HSB Norra Bohuslän i uppdrag att ta fram avtal som tydliggör ansvarsförhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren samt hur detta ska regleras ekonomiskt. Förändringarna av bostadsytorna har gjorts för flera år sedan. 

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 196 medlemmar och vid årets slut 195 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.
Under året har elva lägenhetsöverlåtelse skett, (fg år fem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	9 248	9 232	9 247	9 220	9 224
Rörelseresultat tkr	1 979	1 971	2 725	3 001	2 918
Resultat efter finansiella poster tkr	1 602	1 615	2 342	2 391	2 011
Soliditet	47%	45%	43%	41%	35%
Balansomslutning tkr	58 697	57 209	55 780	53 760	54 932
Fond yttre underhåll tkr	22 312	12 396	10 727	8 199	4 673
Avgifts- & hyresbortfall %	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,00%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	701	701	701	701	701
Låneskuld tkr	29 588	29 793	29 973	30 153	33 833
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	2 273	2 289	2 302	2 316	2 599

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse-	Fond yttre	Balanserat	Årets
Ingående kapital enligt fastställd BR	3 111 400	0	12 396 178	8 617 391	1 615 474
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			8 000 000	-6 384 526	-1 615 474
Årets avsättning till yttre underhållsfond			2 427 000	-2 427 000	
Årets uttag ur underhållsfond			-511 406	511 406	
Årets resultat					1 602 251
Belopp vid årets slut	3 111 400	0	22 311 772	317 272	1 602 251

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	317 272
Årets resultat	1 602 251
	<u>1 919 523</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	1 919 523
	<u>1 919 523</u>

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



Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 247 778	9 232 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 836	54 764
Summa rörelseintäkter		9 296 614	9 286 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 439 118	-5 398 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 640	-331 853
Personalkostnader och arvode	Not 6	-372 545	-404 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 132 596	-1 181 346
Summa rörelsekostnader		-7 317 898	-7 316 203
Rörelseresultat		1 978 716	1 970 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		88 037	79 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 502	-434 507
Summa finansiella poster		-376 465	-355 099
Resultat efter finansiella poster		1 602 251	1 615 474
Årets resultat		1 602 251	1 615 474 <i>te</i>



Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 46 647 272 47 776 227

Inventarier och installationer

Not 9 21 849 25 491

Summa materiella anläggningstillgångar

46 669 122 47 801 718

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

46 669 622 47 802 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

3 183 0

Övriga fordringar

Not 11 890 064 1 251 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 134 236 155 619

Summa kortfristiga fordringar

1 027 483 1 407 216

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 11 000 000 8 000 000

Summa kortfristiga placeringar

11 000 000 8 000 000

Summa omsättningstillgångar

12 027 483 9 407 216

Summa tillgångar

58 697 104 57 209 434

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 111 400	3 111 400
Fond för yttre underhåll	22 311 772	12 396 178
Summa bundet eget kapital	25 423 172	15 507 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	317 272	8 617 391
Årets resultat	1 602 251	1 615 474
Summa fritt eget kapital	1 919 523	10 232 866

Summa eget kapital

Not 14 **27 342 695** **25 740 444**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 29 283 099	29 613 079
Summa långfristiga skulder	29 283 099	29 613 079

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 305 000	180 000
Leverantörsskulder	244 604	292 326
Skatteskulder	45 127	117 687
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 214 123	222 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 262 457	1 043 477
Summa kortfristiga skulder	2 071 310	1 855 911

Summa skulder

31 354 409 **31 468 990**

Summa eget kapital och skulder

58 697 104 **57 209 434** *ak*



Kassaflödesanalys

2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	1 602 251	1 615 474
-----------------------------------	-----------	-----------

Avskrivningar

	1 132 596	1 181 346
--	-----------	-----------

Kassaflöde från löpande verksamhet

	2 734 847	2 796 821
--	-----------	-----------

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 106	-42 527
---	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	90 399	-6 336
--	--------	--------

Kassaflöde från löpande verksamhet	2 794 140	2 747 958
------------------------------------	-----------	-----------

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-204 980	-180 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-204 980	-180 000
---	----------	----------

Årets kassaflöde	2 589 160	2 567 958
------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets början	9 201 010	6 633 052
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	11 790 170	9 201 010
------------------------------	------------	-----------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

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

Bostäder	Rak avskrivning 75 år, 1,79%/år, klart år 2058
Inventarier	Traktor, 10 år, klart år 2019, Avgasare, 10 år, klart år 2026

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 62 128 tkr, (fg år 62 128 tkr).

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	8 460 588	8 460 588
	Årsavgifter lokaler	468 936	468 936
	Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	232 920	232 920
	Årsavgift konsumtionsavgift el	-7 650	-5 525
	Övriga intäkter i verksamheten	78 150	59 223
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 434	13 471
		9 247 778	9 232 013

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	19 698	0
	Återbäring HSB Norra Bohuslän	0	21 743
	Återvunna hyres- och avgiftsfordringar	3 853	15 397
	Bonus - fastighetsförsäkring	12 405	17 624
	Ersättning för lägre sociala avgifter	10 180	0
	Övrigt	2 700	0
		48 836	54 764

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 334 444	-469 099
	El	-94 457	-107 538
	Uppvärmning	-1 034 665	-1 197 023
	Vatten	-648 774	-640 056
	Renhållning	-171 077	-305 157
	Bevakningskostnader	-12 015	-12 015
	TV, bredband, iptelefoni	-67 576	-67 503
	Serviceavtal	-104 803	-105 135
	Fastighetsskötsel	-746 367	-924 701
	Försäkringar	-143 239	-129 679
	Fastighetsskatt	-498 913	-494 753
	Periodiskt underhåll	-511 406	-923 164
	Övriga driftskostnader	-71 382	-22 206
		-5 439 118	-5 398 029

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	0	-4 250
Underhåll lokaler	-36 838	-16 088
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-330 818	-171 356
Underhåll installationer	0	-8 161
Underhåll huskropp utvändigt	0	-159 350
Underhåll tak	0	-501 343
Underhåll mark och utemiljö	-143 750	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-57 460
Underhåll övrigt	0	-5 156
	-511 406	-923 164

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 033	-15 307
	Förvaltningskostnader	-220 854	-215 172
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 006	-11 376
	Föreningsverksamhet	-3 523	-1 016
	Kontorsutrustning och -material	-8 385	-9 869
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 564	-12 287
	Förbrukningsinventarier	-40 621	-15 499
	Medlemsavgifter HSB	-46 300	-46 300
	Stämma och styrelse	-12 354	-3 919
	Trivselgrupp	0	-1 109
		-373 640	-331 853



Not 6 Personalkostnader

Föreningen har en vicevärd och under sommaren 2019 jobbade skolungdom som fastighetsskötare.

Arvode till styrelsen	-110 900	-105 300
Löner för anställda	-29 616	-56 442
Vicevärdsarvode	-144 000	-144 000
Övriga arvoden	-2 000	-4 200
Övriga personalkostnader	0	-43
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-83 029	-91 990
	<u>-372 545</u>	<u>-404 974</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-1 128 955	-1 128 955
Maskiner och inventarier	-3 642	-52 392
	<u>-1 132 596</u>	<u>-1 181 346</u> th

Not 8 Byggnader och mark 2020-06-30 2019-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 154 044	63 154 044
Ingående anskaffningsvärde mark	3 747 000	3 747 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	93 980	93 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 995 024	66 995 024

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-19 124 817	-17 995 863
Årets avskrivningar byggnader	-1 128 955	-1 128 955
Ingående avskrivningar markanläggningar	-93 980	-93 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 347 752	-19 218 797

Utgående bokfört värde	46 647 272	47 776 227
Bokförda värden byggnader	42 900 272	44 029 227
Bokförda värden mark	3 747 000	3 747 000

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Prick 1 och Solägget 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	34 157	17 122	51 279	51 279
Bostäder hyreshus	1983	47 200	20 000	67 200	67 200
		81 357	37 122	118 479	118 479

Värde angivet i tkr.

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	570 916	570 916
Utgående anskaffningsvärden	570 916	570 916
Ingående avskrivningar	-545 425	-493 034
Årets avskrivningar	-3 642	-52 392
Utgående avskrivningar	-549 067	-545 425
Utgående bokfört värde	21 849	25 491

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

Avräkning HSB	790 171	1 201 009
Skattekonto	42 701	38 461
Övriga fordringar	57 192	12 127
	890 064	1 251 597



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	74 840	68 399
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 948	16 894
Upplupen intäkt återbäring HSB Norra Bohuslän	0	21 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 448	48 583
	134 236	155 619

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,35%	2020-09-30	2 500 000	2 500 000
Placering HSB 3 mån	1,00%	2020-09-30	2 500 000	2 500 000
Placering HSB 3 mån	2,00%	2020-09-30	6 000 000	3 000 000
			11 000 000	8 000 000

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 111 400	0	12 396 178	8 617 391	1 615 474
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			8 000 000	-6 384 526	-1 615 474
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 427 000	-2 427 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-511 406	511 406	
Årets Resultat					1 602 251
Belopp vid årets utgång	3 111 400	0	22 311 772	317 272	1 602 251

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
SBAB	1,19%	2027-05-10	9 250 779	9 250 799	100 000
SBAB	0,88%	2025-05-09	5 252 300	5 177 300	100 000
Swedbank AB (publ)	1,63%	2021-04-23	9 740 000	9 660 000	80 000
SBAB	0,92%	2025-05-09	5 550 000	5 500 000	25 000
			29 793 079	29 588 099	305 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	29 283 099
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 220 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 063 099

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

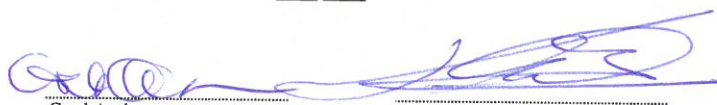
Fastighetsinteckning	62 776 000	62 776 000
varav i eget förvar	-1 056 000	-1 056 000
Summa ställda säkerheter	61 720 000	61 720 000



Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	18 443	13 276
Personalens källskatt	3 600	3 600
Arbetsgivaravgifter	3 770	3 770
Medlemmars inre fond	188 310	201 776
	<u>214 123</u>	<u>222 422</u>

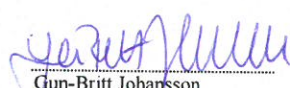
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	0	12 586
Upplupen semesterskuld	0	1 510
Upplupna sociala avgifter	0	4 400
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 321	161 484
Upplupna räntekostnader	34 883	57 898
Upplupen revision	12 630	13 860
Förutbetalda årsavgifter och hyror	794 284	722 989
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 339	68 750
	<u>1 262 457</u>	<u>1 043 477</u>

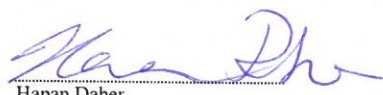
Uddevalla 27/10 2020

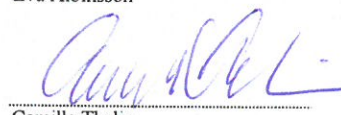

Gerd Andersson

Tommy Rasimus

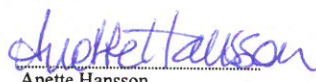

Eva Albinsson


Gun-Britt Johansson


Hanan Daher


Camilla Thelin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 10-29


Anette Hansson
Revisor vald av föreningsstämman


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pricken i Uddevalla, org.nr. 758500-0677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pricken i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Pricken i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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 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 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.

Uddevalla den 29 / 10 2020


.....

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....

Anette Hansson
Av föreningen vald revisor





STYRELSEN FÖR HSB BRF PRICKEN I UDDEVALLA

Org. nr: 758500-0677

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 249 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 214 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
	Skuldsättning 2 273 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 3,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 137 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				





Tomträtt
Nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Årsavgift
701 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*