



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
324 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
160 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6686 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
9%



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
875 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs

Org nr 773200-1503

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Älvenäs, Karlstads kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Älvenäs, fastighetsbeteckningen är Älvenäs 2:93 och den stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av 49 bostäder (48 bostadsrätter och 1 hyresrätt) på totalt 2 489,5 m² i 3 bostadshus med 4 trappuppgångar och en loftgång. Adressen är Cordvägen 5 A-D, Cordvägen 7 A-D samt Ingenjörsvägen 6. Det finns 6 st lokaler på totalt 449,5 m². Föreningen har även 22 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs Ann-Cathrin Höfvits med Laila Bergström och Thomas Söderlund som suppleanter.

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

Ann-Catrin Höfvits	ordförande	i tur att avgå
Laila Bergström	vice ordförande	
Anna-Maria Lübeck Airiman	sekreterare	
Thomas Söderlund	ledamot	
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Ann-Catrin Höfvits, Laila Bergström, Anna-Maria Lübeck Airiman och Thomas Söderlund, två i förening.

Valberedning: Föreningens valberedning har varit Zabine Karlsson.

Revisorer: Ingen revisor utsågs på årsstämman. Stämman beslutade ge den revisor som är utsedd av HSB Riksförbund utökad revision.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Samhall. Drift av värmepanna sköts av Solör Bioenergi. Vicevärd har varit Nicklas Persson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs

Org nr 773200-1503

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Solör Bioenergi Värme	Drift värmepanna och leverans av pellets
OK Q8	Olja
Ellevio	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Telia	Digital-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering	1993
Pelletsanläggning	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-29.

Reparationer/Underhåll: 3 st säkerhetsdörrar Cordvägen 5 A-C, 63 tkr. Målning trapphus Cordvägen 5 A-C, 51 tkr. Byte av 2 st torkskåp i tvättstuga, 60 tkr. Behandling takfot alla 3 hus, 32 tkr. Trumbyte i pelletspanna, 33 tkr.

Reparation efter vattenskada i lokal Ingenjörsvägen 6, 53 tkr.

Framtida underhåll: Målning trapphus och montering av 4 st säkerhetsdörrar Cordvägen 7 A-C. Byte 8 st takfläktar. Målning räcke + fasad Ingenjörsvägen 6. Fönster affärslokal. Byte armaturer hus 5-7 invändigt. Badrumsrenovering hyreslägenhet 7A. Underhållet finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterad 2019-11-21.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 875 kr/m² efter höjning 2019-01-01 med 2% enligt avtal med Karlstads kommun. Höjning ska ske med 2% per år 2015 - 2020 enligt avtal. Efter höjning 2020-01-01 motsvarar årsavgiften i genomsnitt 893 kr/m². I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån och avtal: Föreningen har haft avtal med Karlstads kommun sedan 1999-09-16. Avtalet har inneburit att kommunen övertagit föreningens lån och gett subventionerad ränta. Nuvarande avtal löpte ut 2019-12-31 men är förlängt ett år till 2020-12-31. Låneräntan är fastställd till 1% under avtalstiden och föreningen skall amortera 500 tkr/år. Föreningens lån uppgår på balansdagen till 19 650 tkr. Föreningen har för avsikt att undersöka möjligheten till ny finansiering under året.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs

Org nr 773200-1503

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st varav röstberättigade medlemmar 49 st (HSB Värmland utgör en medlem).

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 322	2 269	2 153	2 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	413	510	335	403
Soliditet, %	7%	6%	3%	2%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	875	858	841	825
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	6 686	6 856	7 185	7 196
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	433	450	442	393

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	208 455	472 751	10 395	510 053
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			510 053	-510 053
Avsättning framtida underhåll enligt plan		604 000	-604 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-238 261	238 261	
Årets resultat				412 986
Belopp vid årets utgång	208 455	838 490	154 709	412 986

Resultatdisposition

Balanserat resultat	520 448
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	238 261
Avsättning till underhållsfonden*	-604 000
Årets resultat	412 986
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	567 695

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **567 695**

*) Avsättning till underhållsfonden har varit eftersatt då föreningen tidigare haft ansamlad förlust. Avsättningen täcker underhållsplanens åtgärder närmaste 5 åren.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 322 354	2 269 282
Övriga rörelseintäkter		0	195 000
Summa rörelseintäkter		2 322 354	2 464 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 189 260	-1 240 128
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 489	-150 907
Personalkostnader och arvode	Not 5	-83 863	-82 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-280 211	-280 211
Summa rörelsekostnader		-1 710 823	-1 754 045
Rörelseresultat		611 530	710 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 080	4 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 624	-204 839
Summa finansiella poster		-198 544	-200 185
Resultat efter finansiella poster		412 986	510 053
Resultat före skatt		412 986	510 053
Årets resultat		412 986	510 053



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 20 253 553	20 520 739
Inventarier	Not 8 13 025	26 050
Summa materiella anläggningstillgångar	20 266 578	20 546 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Summa anläggningstillgångar	20 267 078	20 547 289
Omsättningstillgångar		
Bränslelager	29 910	17 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	11 620	18 126
Övriga fordringar	0	1 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 71 823	68 513
Summa kortfristiga fordringar	83 443	88 569
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11 1 277 932	1 002 583
Summa kassa och bank	1 277 932	1 002 583
Summa omsättningstillgångar	1 391 285	1 108 152
Summa tillgångar	21 658 363	21 655 440

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	208 455	208 455
Fond för yttre underhåll	838 490	472 751
Summa bundet eget kapital	1 046 945	681 206
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	154 709	10 395
Årets resultat	412 986	510 053
Summa fritt eget kapital	567 695	520 448
Summa eget kapital	1 614 640	1 201 654
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 19 150 000	19 650 000
Summa långfristiga skulder	19 150 000	19 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 500 000	500 000
Leverantörsskulder	162 210	62 522
Skatteskulder	13 430	1 673
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 23 642	23 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 194 441	216 196
Summa kortfristiga skulder	893 723	803 787
Summa skulder	20 043 723	20 453 787
Summa eget kapital och skulder	21 658 363	21 655 440

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 94 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år.

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

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

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

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 ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 5 297 tkr, samma som föregående år.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 122 368	2 080 692
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-15 339
	Hysesintäkt bostäder	59 748	58 584
	Hysesintäkt lokaler	46 000	48 000
	Hysesintäkt bilplatser	19 870	19 920
	Digital-TV	58 800	58 800
	Uthyrningstillägg	3 360	3 360
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 630	11 152
	Övriga intäkter	578	4 113
		2 322 354	2 269 282

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-102 628	-67 319
	El	-62 723	-92 954
	Uppvärmning	-274 113	-330 902
	Vatten	-122 347	-145 876
	Renhållning	-39 300	-39 015
	TV, bredband	-50 132	-47 822
	Serviceavtal	-75 033	-72 473
	Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning	-111 228	-116 003
	Försäkringar	-60 168	-58 313
	Fastighetsskatt	-45 209	-31 522
	Periodiskt underhåll	-238 261	-224 040
	Övriga driftskostnader	-8 119	-13 889
		-1 189 260	-1 240 128

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 475	-12 250
	Förvaltningskostnader	-86 625	-85 514
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 888	-9 619
	Föreningsverksamhet	-2 788	0
	Kontorskostnad tele, data, porto	-810	-5 888
	Konsulter juridik	-8 016	0
	Förbrukningsinventarier	-1 098	0
	Medlemsavgifter HSB	-23 400	-23 400
	Stämma och styrelse	-389	-1 098
	Egen lokal, kontor	-12 000	-12 000
	Kundförluster	0	-1 138
		-157 489	-150 907

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-25 565	-26 845
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-2 100	0
	Sociala avgifter	-18 998	-19 104
	Utbildning	-1 200	-850
		-83 863	-82 799

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-267 186	-267 186
	Maskiner och inventarier	-13 025	-13 025
		-280 211	-280 211



Not 7	Byggnader och mark				2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader				26 211 366	26 211 366
	Ingående anskaffningsvärde mark				70 300	70 300
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				26 281 666	26 281 666
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader				-5 760 927	-5 493 741
	Årets avskrivningar byggnader				-267 186	-267 186
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 028 113	-5 760 927
	Utgående bokfört värde				20 253 553	20 520 739
	Bokförda värden byggnader				20 183 253	20 450 439
	Bokförda värden mark				70 300	70 300
	Fastighetsbeteckning:					
	Älvenäs 2:93					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1993	11 600 000	2 333 000	13 933 000	9 644 000
	Lokaler		153 000	188 000	341 000	259 000
			11 753 000	2 521 000	14 274 000	9 903 000

Not 8	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärden				73 634	73 634
	Utgående anskaffningsvärden				73 634	73 634
	Ingående avskrivningar				-47 584	-34 559
	Årets avskrivningar				-13 025	-13 025
	Utgående avskrivningar				-60 609	-47 584
	Utgående bokfört värde				13 025	26 050

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				63 478	60 168
	Förutbetald TV och bredband				8 345	8 345
					71 823	68 513

Not 11	Kassa och bank					
	Kassa				353	1 000
	Swedbank				1 277 579	1 001 583
					1 277 932	1 002 583

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Karlstads Kommun	1,00%	2020-12-30	19 650 000	500 000
			19 650 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 150 000

Föreningens lån ska villkorsändras 2020-12-30. Styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig del.

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	1 864 000	1 864 000
Summa ställda säkerheter	1 864 000	1 864 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	9 198	8 952
Medlemmars inre fond	14 444	14 444
	23 642	23 396

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 430	8 542
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	12 684	29 236
Upplupen revision	9 350	9 125
Upplupen fastighetsskötsel	0	12 905
Upplupen reparation	4 500	2 287
Förutbetalda årsavgifter och hyror	155 522	154 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 955	0
	194 441	216 196

Älvenäs den 22/4 2020


Ann-Catrin Höfvits


Laila Bergström


Anna-Maria Lübeck-Airman


Thomas Söderlund


Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2020 - 04-30



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs, org.nr 773200-1503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Hjälpetan i Älvenäs för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 30/4 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.