



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
318 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4027 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
182 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
761 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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Vålberg, 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 Vålberg, Nors Åstorp 1:212. Föreningen bildades 1991 efter ombildning. Fastigheten består av 42 bostäder på totalt 2 946,5 m² i 3 hus med vardera 2 trappuppgångar och har adress Västeränggatan 5, 9 och 11. Föreningen har även 26 st bilplatser med motorvärmare. 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 25 maj 2019. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mariette Ericsson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Mariette Ericsson	ordförande	
Marita Norqvist	vice ordförande	i tur att avgå
Frida Eriksson	sekreterare	i tur att avgå
Mary-Ann Olsson Lileng	vice sekreterare	i tur att avgå
Joakim Häggmark	ledamot	
Ghina Larsson	ledamot	
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mariette Ericsson, Marita Norqvist, Mary-Ann Olsson Lileng och Frida Eriksson, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Pia Bergman och Iris Larsson.

Revisorer : Revisorer har varit Kjell-Åke Sandberg, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen. Från 1 jan 2020 har föreningen bytt från Protector till Folksam.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	Elhandel
Ellevio	Elnät
Solör Bioenergi värme	Värme
Karlstads Kommun	Vatten/sophämtning
Telia	Tv/internet
Folksam	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-12.

Reparationer/Underhåll: Vattenskada i lägenhet, total kostnad 195 tkr. Ersättning från försäkringsbolag 78 193 kr. Lägenhetsinnehavare ska ersätta föreningen med 22 000 kr. Omläggning av tak på hus nr 5, kostnad inkl byggkonsult 1 273 tkr. Nytt torkskåp tvättstuga 2 och ny torktumlare tvättstuga 1, total kostnad 98 tkr.

Framtida underhåll: Omläggning av tak hus 9 år 2021 och hus 11 år 2023, kostnad ca 1,3 Mkr per tak. Finansieras med egna medel i takt med att likviditeten tillåter. Övrigt framtida underhåll är byte torktumlare/torkskåp när de går sönder. Spolning av kök och avlopp planeras år 2020. Lagning av sex balkongnosar görs år 2020.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterades senast 2019-09-19.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes med 2% från 2019-01-01 och uppgår vid årets slut till i genomsnitt till 761 kr/m². Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften med 2% från 1 jan 2020 och den uppgår därefter till 776 kr/m² i genomsnitt. I månadsavgiften ingår inte hushållsel. Avgiften skall årligen höjas med lägst 2% år 2019-2022 enl avtal med Handelsbanken.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 869 tkr. Lånens ordinarie amortering uppgår årligen till 296 tkr. Föreningen har haft avtal med Handelsbanken sedan 2002-04-15, det senaste avtalet gäller för tiden 2019-01-31 - 2022-01-31. Avtalet innebär att 2 Mkr löper ränte- och amorteringsfritt under avtalstiden, sk moratorielån.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter överlåtits. Föreningens hyreslägenhet nr 22 har upplåtits med bostadsrätt från 2019-10-01. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49 st varav röstberättigade medlemmar 43 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

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	2 348	2 306	2 303	2 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	-662	610	431	517
Soliditet, %	16%	20%	16%	13%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	761	746	739	731
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad	4 027	4 129	4 227	4 318
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	864	369	429	399

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	311 942	2 471 441	-343 268	609 697
Under året erlagda insatser	2 500			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			609 697	-609 697
Avsättning framtida underhåll enligt plan		600 000	-600 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 421 086	1 421 086	
Årets resultat				-661 555
Belopp vid årets utgång	314 442	1 650 355	1 087 515	-661 555

Insatser enligt ekonomisk plan 321 139 kr. Erhållen insats för lgh nr 22 som uppläts med bostadsrätt 2019-10-01 är 2 500 kr vilket är 6 697 kr lägre än ursprunglig ekonomisk plan. Totala insatser för föreningen uppgår därmed till 314 442 kr.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	266 429
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 421 086
Avsättning till underhållsfonden*	-600 000
Årets resultat	-661 555
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	425 960

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **425 960**

*) Avsättning till underhållsfonden enl plan, exkl stammar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 348 049	2 306 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 193	0
Summa rörelseintäkter		2 426 242	2 306 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 519 322	-1 107 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 820	-154 489
Personalkostnader och arvode	Not 6	-27 393	-22 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 873	-176 873
Summa rörelsekostnader		-2 860 408	-1 461 146
Rörelseresultat		-434 166	844 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 016	4 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 405	-239 496
Summa finansiella poster		-227 389	-235 301
Resultat efter finansiella poster		-661 555	609 697
Resultat före skatt		-661 555	609 697
Årets resultat		-661 555	609 697



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8	12 998 116	13 174 989
	<u>12 998 116</u>	<u>13 174 989</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****12 998 616 13 175 489****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	4 625	17 866
--	-------	--------

Övriga fordringar

Not 10	22 000	3 279
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	111 375	31 568
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar**138 000 52 713****Kassa och bank**

Kassa och bank

Not 12	1 690 832	2 318 875
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank**1 690 832 2 318 875****Summa omsättningstillgångar****1 828 832 2 371 588****Summa tillgångar****14 827 448 15 547 077**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	314 442	311 942
Fond för yttre underhåll	1 650 355	2 471 441
Summa bundet eget kapital	1 964 797	2 783 383

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 087 515	-343 268
Årets resultat	-661 555	609 697
Summa fritt eget kapital	425 960	266 429

Summa eget kapital

2 390 757	3 049 812
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 572 479	11 868 795
Summa långfristiga skulder		11 572 479	11 868 795

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	296 316	296 316
Leverantörsskulder		269 450	73 459
Skatteskulder		14 984	2 993
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 820	4 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	277 642	250 827
Summa kortfristiga skulder		864 212	628 470

Summa skulder

12 436 691	12 497 265
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

14 827 448	15 547 077
-------------------	-------------------

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 ca 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 62 år. Avskrivning sker med 0,6 %/år.

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

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

Ett av föreningens lån villkorsändras 2020-04-30. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som beräknas att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig del.

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 underskottsavdrag uppgående till 3 035 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 196 929	2 138 773
	Hysesintäkt bostäder *)	45 648	59 667
	Hysesintäkt garage och bilplatser	31 320	29 640
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
	Digital-TV	32 760	32 760
	Uthyrningstillägg	9 873	12 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 140	7 283
	Övriga intäkter och återvunna nedskrivna fordringar	17 379	19 024
		2 348 049	2 306 143

*) Avser lgh 22 tiden t o m 2019-09-30, från 2019-10-01 är lägenheten upplåten med bostadsrätt.

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	78 193	0
		78 193	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-220 450	-108 705
	El	-59 169	-68 285
	Uppvärmning	-387 832	-395 216
	Vatten	-90 064	-96 596
	Renhållning	-30 827	-30 826
	TV, bredband	-37 394	-37 119
	Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning	-152 936	-217 313
	Försäkringar	-28 474	-26 318
	Fastighetsskatt	-49 689	-34 419
	Periodiskt underhåll	-1 421 086	-41 563
	Föreningsavgäld	-19 428	-19 428
	Övriga driftskostnader	-21 973	-31 341
		-2 519 322	-1 107 129

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 256	-9 650
	Förvaltningskostnader	-70 905	-91 754
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 236	-6 262
	Föreningsverksamhet	0	-4 092
	Kontorskostnad tele, porto	-538	-4 999
	Förbrukningsinventarier	-3 755	0
	Medlemsavgifter HSB	-20 850	-20 850
	Stämma och styrelse	-1 781	-542
	Egen lokal, kontor	-16 500	-16 340
		-136 820	-154 489

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-18 800	-16 200
	Telefonersättning	-600	-350
	Revisionsarvode	-1 800	-1 772
	Sociala avgifter	-6 193	-4 333
		-27 393	-22 655

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-176 873	-176 873
		-176 873	-176 873

Not 8	Byggnader och mark			2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			28 086 904	28 086 904	
	Ingående anskaffningsvärde mark			2 032 000	2 032 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			30 118 904	30 118 904	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-3 561 233	-3 384 360	
	Årets avskrivningar byggnader			-176 873	-176 873	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-3 738 106	-3 561 233	
	Nedskrivning byggnader			-13 382 682	-13 382 682	
	Utgående bokfört värde			12 998 116	13 174 989	
	Bokförda värden byggnader			10 966 116	11 142 989	
	Bokförda värden mark			2 032 000	2 032 000	
	Fastighetsbeteckning:					
	Nors Åstorp 1:212					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1991	13 800 000	2 763 000	16 563 000	11 473 000
			13 800 000	2 763 000	16 563 000	11 473 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500
				500	500

Not 10	Övriga fordringar				
	Skattekonto			0	3 279
	Fordran lgh-innehavare (försäkringsskada)			22 000	0
				22 000	3 279

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			30 042	28 474
	Förutbetald TV och bredband			3 140	3 094
	Upplupen försäkringsersättning			78 193	0
				111 375	31 568

Not 12	Kassa och bank				
	Kassa			216	514
	Handelsbanken			1 690 616	2 318 360
				1 690 832	2 318 875

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek, moratorielån	0,00%	2022-01-31	2 000 000	0
Stadshypotek	2,45%	2020-04-30	290 000	200 000
Stadshypotek	2,30%	2021-01-30	5 533 143	56 316
Stadshypotek	2,20%	2022-10-30	4 045 652	40 000
			11 868 795	296 316

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 572 479
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	475 264
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 097 215

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	28 809 000	28 809 000
varav i eget förvar	-7 765 000	-7 765 000
Summa ställda säkerheter	21 044 000	21 044 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 820	4 875
	5 820	4 875

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	1 800	1 772
Upplupna sociala avgifter	5 993	4 830
Upplupen el, vatten, renhållning, snöröjning	21 125	30 271
Upplupna räntekostnader	36 636	38 088
Upplupen revision	9 350	9 125
Upplupet underhåll	11 500	0
Upplupen reparation	16 019	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	172 835	166 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 384	0
	277 642	250 827

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	395 022	414 450
	395 022	414 450

Vålberg den 15/4 2020


Mariette Ericsson


Marita Norqvist


Frida Eriksson


Mary-Ann Olsson Lileng


Joakim Häggmark


Gina Larsson


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-23


Kjell-Åke Sandberg


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisor vald av föreningsstämman

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg, org.nr. 716451-0286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 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.

Den auktoriserade revisorns 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 på 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 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, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 fortlopande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 23 14 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kjell-Åke Sandberg
Av föreningen vald revisor

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.