

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Hovsberg

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 avseende Brf Hovsberg, org.nr 769609-7943. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig, att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att den är en äkta förening. I föreningen finns ingen latent skatteskuld.

Föreningens stadgar samt bilaga därtill har blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningens årsstämma den 10 maj 2017 samt föreningens extra stämma den 15 november 2017. Gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018-03-20.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 47. I samband med stämman delades en helt ny och uppdaterad bopärm ut till samtliga lägenhetsinnehavare samt att styrelsen informerade om GDPR.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Björn-Fredrik Tollin, ordförande
Göran Sjödin, vice ordförande
Marianne Helgé, sekreterare
Kerstin Gynnerstedt
Stefan Karlsson

Suppleanter: Lars Gustafsson
Fatima Bihorac (avgick 2019)
Paul Eriksson
Stefan Schirell
Liselotte Person

Styrelsen har under året 2019 haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Valberedningen har bestått av Kaare Fransson (sammankallande), Susanne Rohman, Marie Horwath och Bänkt Hultqvist.

Revisor har varit Mikael Svensson, Ernst & Young AB, som i sin tur utser suppleant inom företaget, vilket fastställdes vid stämman.

Föreningens styrelse ansvarar själva för den tekniska förvaltningen sedan 2015. En fastighetsskötare är anställd på timbasis. Vidare har avtal knutits med HSB Sydost Fastighetsförvaltning om städning, snöskottning/halkbekämpning och nyckelhantering. Avtal har också tecknats med entreprenörer avseende underhåll och service av ventilation, fjärrvärme, garageportar/bom och hissar. *ms*

SK

GG KJ MH B-EV

Föreningen har under året 2019 avtal med HSB Sydost om ekonomisk förvaltning som löper fram t.o.m. 2020.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Svea 4 i Växjö kommun 2011-03-25. Fastigheten består av tre byggnader.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	8	
3 rum	15	
4 rum	21	
4-5 rum	1	
5 rum	3	
5-6 rum	1	
Lägenheter bostadsrätt	49	4 388
P-platser	10	
Garageplatser	34	

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Individuell mätning tillämpas för förbrukning av kallvatten, varmvatten och el. För detta debiteras lägenheterna varje månad ett preliminärt belopp. Avräkning görs sedan varje årsskifte då lägenhetsinnehavaren antingen får tillbaka eller får betala beroende på sin faktiska förbrukning.

I fastigheten finns utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städrum, laddrum och lägenhetsförråd i källarplan. De boende har även tillgång till en mötes/övernattningslokal - "Lyan" - och som har utnyttjats vid 65 tillfällen för olika möten och 44 övernattningsnätter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Kronoberg.

Byggnaderna färdigställdes 2013 och är därmed åsatt värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler och garage är 1 % av taxeringsvärdet för dessa som är beräknat till 1 549 000 kr.

Fastigheten är projekterad som ett lågenergihus med ett energiprestandamål på ca 75 kWh/kvm och år. Efter färdigställande av fastigheten och enligt verkliga värden från uppmätt el- och energiförbrukning under åren 2014/2016 erhöles en energiprestanda på ca 65 kWh/kvm och år, vilket är betydligt bättre än projekterat.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Uppfräschning av miljöhus
2015	Upprättande av aktiv underhållsplan med HSB sydost
2016	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2016	Nytt gruppavtal ComHem (TV, bredband och telefoni)
2016	Installation vägbom
2016	Informationstavlor uppsatta på området
2016	Införskaffande av nya brandsläckare
2016	Installation automatiska dörröppnare mellan garage och miljörum
2017	Inköp av fyra hjärtstartare
2018	Linjemålning garage
2019	OVK

En aktiv underhållsplan – omfattande en tidsperiod av 30 år – har upprättats tillsammans med HSB Sydost. Besiktning och uppdatering av underhållsplanen blev senast utförd under oktober 2019. Besiktningen har genomförts av styrelsen. Inga direkt större underhåll är planerade de närmsta fem åren.

Fastighetens lägenheter är anslutna till ComHems fibernät. Föreningen har tecknat ett förmånligt kollektivt gruppavtal för alla hushåll/lägenheter avseende abonnemang för TV, telefon och internet. *ms*

Samtliga ytterdörrar med kodlås samt flertalet dörrar till soprum och garage är försedda med automatik. Ur trafiksäkerhetssynpunkt finns en vägbom uppsatt på infarten till garage och parkeringsplatser. För de boendes bekvämlighet öppnas/stängs garageport och vägbom med hjälp av fjärrkontroll

Styrelsen har beslutat att - efterhand som behov uppstår - installera insatser för laddning i parkeringsplatsernas befintliga motorvärmarruttag samt laddboxar i garage. Kostnad för förbrukad el samt en förhöjd garage/parkeringsavgift kommer att tas ut av användaren.

Fastigheten är försedd med sex brandsläckare, två till garaget och en till varje trappuppgång.

Föreningen anskaffade under 2017 fyra hjärtstartare och som placerats i varje trappuppgång. Utbildning för dessa har hållits och kommer att hållas för de boende.

Social gemenskap i föreningen

Höstens sedvanliga informationsmöte hölls 6 november 2019 i Domkyrkocenters lokaler med ca ett 45-tal medlemmar. Förutom information från styrelsen berättade församlingspedagogen Sirpa Abrahamsson om Domkyrkocentrets tillkomst.

Fyra nyhetsbrev har getts ut under året med aktuell och uppdaterad information till alla boende. Under hösten har alla boende informerats om GDPR och om vilka personuppgifter föreningen har och hur föreningen hanterar medlemmarnas uppgifter. Alla boende har fått lämna in skriftligt medgivande om att man tagit del av uppgifterna och att man godtar att deras personuppgifter hanteras av föreningen.

För att skapa en social gemenskap i vår bostadsrättsförening mellan alla boende inbjöds de boende under året till en rad fikaträffar i vår möteslokal kallad "Lyan" samt till grillfest på vår innegård.

Vår "bokbytarhylla" i garaget har blivit mycket uppskattad och utnyttjas till mycket stor del av de boende.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Årsavgiften har under 2019 varit oförändrad. Genomsnittlig årsavgift har varit ca 608 kr/kvm inkl. värme. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2020, i vart fall för 1:a halvåret 2020..

Medlemsinformation

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Av föreningens 49 bostadsrätter har under året 4 lägenheter överlåtits (5 st. föregående år). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 75 (75 st. föregående år). Anledningen till att medlemstalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *m*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 405	3 405	3 405	3 353	3 275
Resultat efter finansiella poster	388	277	184	-98	-148
Balansomslutning (tkr)	117 196	117 733	118 826	120 221	122 278
Eget kapital (tkr)	86 988	86 600	86 323	86 139	86 237
Soliditet (%)	74,2	73,6	73	72	71
Likviditet (%)	9	54	56	311	269
Justerad likviditet**	63	-	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	608	608	608	608	608
Total låneskuld (tkr)	29 370	30 630	31 790	33 350	35 069
Låneskuld (kr/kvm*)	6 693	6 980	7 245	7 600	7 992
Underhållsfond (tkr)	767	639	527	395	263
Avskrivning (kr/kvm*)	217	217	213	213	213
Räntekostnader (kr/kvm*)	147	175	204	250	233
Räntekänslighet (%)	11	11,5	11,9	12,5	-

*Bostadsrättsyta

**Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2020.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 886 072	9 950 000	638 950	-152 214	277 195
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	277 195	-277 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			131 640	-131 640	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-3 996	3 996	
Årets resultat					387 865
Belopp vid årets utgång	75 886 072	9 950 000	766 594	-2 663	387 865

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	124 980,93
Årets resultat	387 865,46
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-131 640,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 996,00
Summa till stämmans förfogande	385 202,39

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	385 202,39 <i>ms</i>
-------------------------	----------------------

Resultaträkning

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

3 405 227

3 405 921

Summa rörelseintäkter

3 405 227

3 405 921

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 098 187

-1 100 214

Övriga externa kostnader

Not 4

-168 467

-152 432

Personalkostnader och arvode

Not 5

-155 476

-157 521

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-951 156

-951 156

Summa rörelsekostnader

-2 373 286

-2 361 324

Rörelseresultat

1 031 940

1 044 597

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

5

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-644 080

-767 402

Summa finansiella poster

-644 075

-767 402

Resultat efter finansiella poster

387 865

277 195

Resultat före skatt

387 865

277 195

Årets resultat

387 865

277 195

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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	116 181 304	117 117 070
Inventarier och installationer	Not 8	30 780	46 170
Summa materiella anläggningstillgångar		116 212 084	117 163 240

Summa anläggningstillgångar

116 212 084	117 163 240
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 145
Övriga fordringar	Not 9	17 906	-22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	92 943	55 411
Summa kortfristiga fordringar		110 849	56 534

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 11	768 762	513 511
Summa kassa och bank		768 762	513 511

Summa omsättningstillgångar

879 611	570 045
----------------	----------------

Summa tillgångar

117 091 695	117 733 285
--------------------	--------------------

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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatseroch upplåtelseavgifter

85 836 072

85 836 072

Fond för yttre underhåll

766 594

638 950

Summa bundet eget kapital

86 602 666

86 475 022

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 663

-152 214

Årets resultat

387 865

277 195

Summa fritt eget kapital

385 202

124 981

Summa eget kapital

Not 12

86 987 868**86 600 003****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

20 320 000

30 070 000

Summa långfristiga skulder

20 320 000

30 070 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9 050 000

560 000

Leverantörsskulder

150 662

90 878

Skatteskulder

589

18 075

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

18 597

14 243

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

563 979

380 086

Summa kortfristiga skulder

9 783 827

1 063 282

Summa skulder**30 103 827****31 133 282****Summa eget kapital och skulder****117 091 695****117 733 285**

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. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 %/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.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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. *mj*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	2 667 372	2 667 372
	Hysesintäkt garage och bilplatser	277 493	279 700
	Hysesintäkt övrigt	9 600	9 400
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	176 401	157 208
	Årsavgift konsumtionsavgift el	125 795	142 998
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	138 180	138 180
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 282	9 778
	Övriga fakturerade kostnader	0	781
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 104	504
		3 405 227	3 405 921
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-61 966	-31 336
	El	-216 537	-209 857
	Uppvärmning	-244 899	-249 659
	Vatten	-128 444	-133 397
	Renhållning	-73 756	-69 194
	TV, bredband, iptelefoni	-138 778	-138 551
	Obligatoriska besiktningar	-24 375	-6 300
	Serviceavtal	-8 513	-49 307
	Hissar serviceavtal & besiktning	-15 874	-14 682
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-103 032	-92 855
	Försäkringar	-30 586	-35 217
	Fastighetsskatt	-15 490	-15 490
	Periodiskt underhåll	-3 996	-19 250
	Övriga driftskostnader	-31 941	-35 120
		-1 098 187	-1 100 214
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer (byte armatur)	-3 996	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-19 250
		-3 996	-19 250
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 125	-19 625
	Förvaltningskostnader	-80 569	-79 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 112	-12 480
	Föreningsverksamhet	-22 383	-12 362
	Kontorsutrustning och -material	-79	-1 994
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 777	-2 186
	Konsulter	-4 625	0
	Förbrukningsinventarier	-14 500	-17 360
	Stämma och styrelse	-10 297	-7 226
		-168 467	-152 432
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-55 900	-45 500
	Löner för anställda	-57 000	-77 200
	Övriga arvoden	-8 000	0
	Sociala avgifter	-34 576	-31 621
	Utbildning	0	-3 200
		-155 476	-157 521
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-935 766	-935 766
	Maskiner och inventarier	-15 390	-15 390
		-951 156	-951 156

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 296 433	112 296 433
Ingående anskaffningsvärde mark	9 639 967	9 639 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 936 400	121 936 400

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 819 330	-3 883 564
Årets avskrivningar byggnader	-935 766	-935 766
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 755 096	-4 819 330

Utgående bokfört värde

116 181 304 117 117 070

Bokförda värden byggnader

106 541 337 107 477 103

Bokförda värden mark

9 639 967 9 639 967

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2013	66 000 000	15 200 000	81 200 000	59 800 000
Lokaler	2013	1 549 000	0	1 549 000	1 549 000
		67 549 000	15 200 000	82 749 000	61 349 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	76 950	76 950
Utgående anskaffningsvärden	76 950	76 950
Ingående avskrivningar	-30 780	-15 390
Årets avskrivningar	-15 390	-15 390
Utgående avskrivningar	-46 170	-30 780
Utgående bokfört värde	30 780	46 170

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	15 506	-22
Övriga fordringar	2 400	0
	17 906	-22

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	15 400	14 918
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	3 400
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 729	34 693
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 814	2 400
	92 943	55 411

SK
 481 K9 M4 2-5-5

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 619	2 259
Arbetsgivaravgifter	2 744	2 367
Övriga kortfristiga skulder	13 234	9 617
	18 597	14 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 000	29 000
Upplupna sociala avgifter	10 997	9 112
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 638	54 147
Upplupna räntekostnader	104 403	105 730
Upplupen revision	18 750	15 000
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	69 777	68 694
Förutbetalda årsavgifter och hyror	266 414	88 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 331
	563 979	380 086

Växjö 24 / 2 2020

Björn-Fredrik Tollin
Björn-Fredrik Tollin

Göran Sjödin
Göran Sjödin

Kerstin Gynnerstedt
Kerstin Gynnerstedt

Marianne Helgé
Marianne Helgé

Stefan Karlsson
Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 02-24

Mikael Svensson
Mikael Svensson, Ernst & Young AB
Revisor vald av föreningsstämman

Not 11	Kassa och bank		
	Handelsbanken	768 762	513 511
		<u>768 762</u>	<u>513 511</u>

Not 12	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	75 886 072	9 950 000	638 950	-152 214	277 195
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	277 195	-277 195
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			131 640	-131 640	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-3 996	3 996	
	Årets Resultat					387 865
	Belopp vid årets utgång	75 886 072	9 950 000	766 594	-2 663	387 865

Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB		0,75%	2020-06-29	1 000 000 *	1 000 000
	Stadshypotek AB		3,65%	2021-06-30	11 280 000	120 000
	Stadshypotek AB		1,25%	2020-06-30	7 810 000 *	7 810 000
	Stadshypotek AB		1,26%	2022-06-30	9 280 000	120 000
					29 370 000	9 050 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 320 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	26 570 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånen formellt förfaller 2020 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall.

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	36 153 950	36 153 950
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>36 153 950</u>	<u>36 153 950</u>

SK
69 119 14. B-S.V.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hovsberg org.nr 769609-7943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hovsberg för räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hovsberg för år 2019-01-01 - 2019-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår 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.

Växjö den 24 februari 2020



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB