

Årsredovisning för
HSB brf Tornsvalan i Karlskoga
716411-6183

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tornsvälan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Roger Carlsson. TL Skog och Trädgård samt LA:s tak sköter den yttre förvaltningen och Olsson städ sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24

Fastigheter

Föreningens fastighet Tornsvälan1 byggdes år 1988-1989.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Sturevägen 9.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	1	52,00
3 r o k	15	1 228,00
	16	1 280,00

Garage: 9 st

P-platser: 7 st

Taxeringsvärdet är 8 431 tkr varav byggnadsvärdet är 6 526 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-06.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2010 - Byte av cirkulationspump.

2012 - Byte av luftbehandlingsaggregat (fläktaggregat)

2012 - Rensning av luftledningssystemet och byte av köksfläktar i alla lägenheter.

2012 - Byte av köksfläktar i alla 16 lägenheter.

2013 - Ny beläggning av betonggolven på svalgångarna för halkbekämpning.

2013 - Takreconditionering.

2013 - Nytt expantionskärl.

2014 - Byte av armaturer till lågenergilampor.

2017 - Rensning av luftbehandlingssystem samt OVK. *HW*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 (17) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ros-Marie Rosengren	ordförande
Per-Erik Forsmark	vice ordförande
Monica Carlsson	sekreterare
Roger Carlsson	ledamot
Hans Karlström	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Eva Nilsson	suppleant
Ann-Lis Westberg	suppleant
Jessica Ek	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ros-Marie Rosengren, Monica Carlsson samt suppleanter Eva Nilsson och Ann-Lis Westberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Erik Forsmark, Ros-Marie Rosengren, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Tommy Flod och revisorssuppleant Lovisa Karlsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ros-Marie Rosengren, ersättare Per-Erik Forsmark.

Valberedning

Valberedningen har varit Lars Bäckman, sammankallande, och Mahdi Al-Khafagi. *w*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årets underhåll

Inspektion och service av garageportar.
Byte av dörröppnarautomat våning 2.
Byte av liggande panel på garagen.
Byte av motorvärmare i ett garage.
Kompletterande tätning från vinden mot fåglarna.
Borttagning av plantering bakom ett garage samt buskar framför huvudbyggnaden.
Lagning av toalett i tvättstugan.
Dörröppnare till våning 2 renoverad.
En ny nyckel till entrén inköpt till Tidningstjänst.
Klippning av häck.
Nya brytskydd monterade på dörren till tvättstugan, redskapsbod och två förråd.
Byte av låscynder på tvättstugedörr och i entrédörren.
Fuktmätning i alla lägenheter.
Byte av filter i ventilationsanläggningen och rengöring av värmeväxlare i tvättstugan.
Hissknapp på våning 2 utbytt.
Rensning av tak och takreconditionering.

Framtida underhåll

2019 - Byte av balkongskärmar. Kostnad enligt offert uppgår till 186 250 kr + 140 000 kr inkl moms.
2019 - Omläggning av asfalt
2020 - Målning av entré/trapphus
2020 - Byte av värmeväxlare plattväxel
2024 - Byte av tvättmaskiner
2024 - Renovering av tvättstugan
2028 - Omläggning av betonggolvet på svalgångarna
2029 - Byte av torktumlare
2029 - Rensning av kanaler och spiskåpor
2030 - Byte av cirkulationspump - värme (byte till tvillingpump)
2030 - Renovering av fläktaggregat (byte av luftbehandlingsaggregat)
2034 - Byte av torkskåp
2035 - Byte av luftbehandlingsaggregat
2042 - Byte av köksfläktar

Aktiviteter

Information till boende i samband med årsstämman.
Vårstädning med information.
Adventskaffe med information.

Utbildning för:
Valberdare 1 st
GDPR 1 st
Budgetkonferens 2 st
Förvaltarkonferens 2 st

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 2% 2018. *lw*

Budget för nästa år

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 58 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter beräknas höjas med 1% 2019-01-01

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 129	1 112	1 111	1 092	1 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	182	123	137	89
Balansomslutning, tkr	10 628	10 462	10 424	10 287	10 273
Avgifts & hyresbortfall, %	-	-	-	0,1	0,3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	822	806	806	794	794
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	420	375	430	377	338
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 463	5 511	5 543	5 572	5 654
Likviditet i % *	764	910	526	544	287
Soliditet i % **	32	31	30	29	28

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 505 992	447 505	1 158 165	182 101
Disposition enligt stämmobeslut			182 101	-182 101
Reservering till fond för YU enl.plan		63 000	-63 000	
lanspråktagande av fond för YU		-33 200	33 200	
Årets resultat				146 749
Belopp vid årets utgång	1 505 992	477 305	1 310 466	146 749

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 340 266
Årets resultat	146 749
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-63 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>33 200</u>
Summa till stämmans förfogande	1 457 215
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>1 457 215</u>
	1 457 215

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *lv*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 129 230	1 111 794
Övriga rörelseintäkter	3	1 458	3 283
		<u>1 130 688</u>	<u>1 115 077</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-537 905	-480 342
Underhåll	5	-33 200	-21 000
Personalkostnader	6	-55 518	-50 784
Avskrivningar	7	-196 607	-196 607
Rörelseresultat		<u>307 458</u>	<u>366 343</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 676	9 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-170 385	-193 955
Resultat efter finansiella poster		<u>146 749</u>	<u>182 101</u>
Årets resultat		<u>146 749</u>	<u>182 101</u>
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		146 749	182 101
Reservering till fond för yttre underhåll		-63 000	-53 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		33 200	21 000
Resultat efter fond förändring		<u>116 949</u>	<u>150 101</u> ML

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	8 673 027	8 869 634
Inventarier	11	-	-
		<u>8 673 027</u>	<u>8 869 634</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 673 028</u>	<u>8 869 635</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		1 037 745	817 808
Övriga fordringar	12	2 396	2 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 352	20 744
		<u>1 058 493</u>	<u>841 134</u>
Kortfristiga placeringar	14	750 000	750 000
Kassa och bank	15	146 926	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 955 419</u>	<u>1 592 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 628 447</u>	<u>10 461 769</u> <i>mw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 505 992	1 505 992
Fond för yttre underhåll		477 305	447 505
		<u>1 983 297</u>	<u>1 953 497</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 310 466	1 158 165
Årets resultat		146 749	182 101
		<u>1 457 215</u>	<u>1 340 266</u>
Summa eget kapital		<u>3 440 512</u>	<u>3 293 763</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>5 931 866</u>	<u>6 993 118</u>
		5 931 866	6 993 118
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 061 252	61 252
Leverantörsskulder		62 070	43 652
Skatteskulder		1 420	2 629
Övriga skulder	17	2 230	1 626
Fond för inre underhåll	18	7 277	7 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>121 820</u>	<u>58 452</u>
		1 256 069	174 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 628 447</u>	<u>10 461 769</u> ^m

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominella belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,52 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och inspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. \w/

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 052 340	1 031 724
Hyror	45 000	45 000
Elavgifter	34 440	35 520
Summa	1 131 780	1 112 244
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-2 550	-450
Summa	1 129 230	1 111 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt	1 458	3 283
Summa	1 458	3 283

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 1 446 kr.

Not 4 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	31 952	34 636
Reparationer och löpande underhåll	132 024	83 343
Uppvärmning	145 229	137 611
El	71 281	74 679
Vatten	28 877	27 194
Sophämtning	11 234	11 232
Övriga avgifter	19 341	19 120
Förvaltningskostnader	46 965	45 697
Kommunal fastighetsavgift	24 102	23 750
Övrigt	26 900	23 080
Summa	537 905	480 342

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 020 kr (7 826 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	33 200	21 000
Summa	33 200	21 000 <i>kw</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	20 291	18 912
Vicevärdsarvode	22 808	21 108
Övriga ersättningar	2 850	1 857
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 664	1 600
Sociala kostnader	7 905	7 307
Summa	55 518	50 784

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	196 607	196 607
Inventarier	-	-
Summa	196 607	196 607

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	9 676	9 712
Ränteintäkter, skattekonto	-	1
Summa	9 676	9 713

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	153 105	176 680
Föreningsavgäld	17 280	17 275
Summa	170 385	193 955

Avtalet på föreningsavgälden löper ut 2019-12-31.

Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	17 275	34 550
Summa	17 275	34 550

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Tornsvälan 1 i Karlskoga.

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	12 910 542	12 910 542
-Vid årets början, mark	569 000	569 000
	<u>13 479 542</u>	<u>13 479 542</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 461 908	-2 265 301
-Årets avskrivning enligt plan	-196 607	-196 607
	<u>-2 658 515</u>	<u>-2 461 908</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-2 148 000	-2 148 000
Redovisat värde vid årets slut	8 673 027	8 869 634
Bokfört värde byggnader	8 104 027	8 300 634
Bokfört värde mark	569 000	569 000
Summa	8 673 027	8 869 634

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	6 742 143	909 584
Stammar, värme	1 397 765	445 512
El	901 132	324 008
Fasad	687 974	92 815
Fönster	324 104	133 656
Yttertak	216 069	89 100
Ventilation	293 094	77 253
Transport (hiss)	216 069	89 100
Inre UH	1 375 948	185 631
Rest	540 175	222 756
Tvättstuga	216 069	89 100
	<u>12 910 542</u>	<u>2 658 515</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 431 000 kr (8 431 000 kr). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 400 000	1 760 000	8 160 000
Lokaler	126 000	145 000	271 000
	<u>6 526 000</u>	<u>1 905 000</u>	<u>8 431 000</u> hw/

Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 970	25 970
	<u>25 970</u>	<u>25 970</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 970	-25 970
	<u>-25 970</u>	<u>-25 970</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 396	2 582
Summa	2 396	2 582

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	2 073	2 072
Länsförsäkringar	11 386	11 052
Ränteintäkter	4 893	7 620
Summa	18 352	20 744

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,7 %	2016-03-05--2017-03-04	-	750 000
Bunden placering	0,8%	2018-03-03--2019-03-02	450 000	-
Bunden placering	0,8 %	2018-03-14--2019-03-13	300 000	-
Summa			750 000	750 000

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Företagskonto	145 926	-
Summa	146 926	1 000

Under 2018 så har betalningsrutinen ändrats. Detta innebär nu att bostadsrättsföreningen har två bankkonton. \w/

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2,13%	2022-12-01	2022-12-01	2 079 000	2 100 000
Stadshypotek	2,13%	2021-06-01	2021-06-01	925 000	955 000
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,97%	2020-06-01	2020-06-01	989 118	999 370
Stadshypotek	2,44%	2019-12-01	2019-12-01	1 000 000	1 000 000
				<u>6 993 118</u>	<u>7 054 370</u>
Avgår kortfristig del				-1 061 252	-61 252
Summa				5 931 866	6 993 118
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 931 866	
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 000 000	
Amorteringar nästa år				61 252	
				<u>6 993 118</u>	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				245 008	245 008
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				6 686 858	6 748 110

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 157 000</u>	<u>12 157 000</u>
	12 157 000	12 157 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	1 443	1 052
Sociala avgifter personal	<u>787</u>	<u>574</u>
Summa	2 230	1 626

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	<u>7 277</u>	<u>7 277</u>
Belopp vid årets utgång	7 277	7 277

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 018	7 823
HSB Värmland	6 241	-
Upplupna räntor	19 392	16 239
Förskottsbetalda avgifter/hyror	<u>88 169</u>	<u>34 389</u>
Summa	121 820	58 451 ^{mw}

Underskrifter

Karlskoga 2019-02-27


Ros-Marie Rosengren


Per-Erik Forsmark


Monica Carlsson


Roger Carlsson


Hans Carlström



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-02-27


Tommy Flod
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornsvälan org.nr. 716411-6183
Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornsvälan för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisornernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornsvälan för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

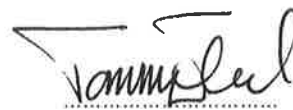
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Karlskoga den 27/12 2019



Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Tommy Flod
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll,

vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.