

HSB brf Yrdholm i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Yrdholm i Uddevalla, org.nr. 758500-0784, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 72:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). [↗](#)

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

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

Föreningens fastighet Uddevalla Rydholm 1 färdigställdes 1947.

På fastigheten finns 1 bostadshus i 4 våningar med tillsammans 3 trapphus med adress Strömstadsvägen 12 A-C.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	3 r o k	16 st	1 120 m ²
	4 r o k	6 st	468 m ²
	4 r o k	2 st	150 m ²
		24 st	1 738 m ²
	Lokaler	2 st	95,5 m ²
	P-platser	32 st	
	Varav gästplatser	1 st	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har slutit avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning. Föreningen anlitar HSB Fastighetsservice för fastighetsskötsel och lokalvård sedan september 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2019 med 14 medlemmar.

Styrelsen och suppleant

			<u>Vald tom</u>
Ordinarie ledamöter:	Charlotta Wilhelmsson	ordförande	2020
	Jan Purje	vice ordförande	2020
	Ingrid Trogen Mörk	sekreterare	2021
	Carl Abrahamsson		2021
	Diana Shamoun	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
Suppleant:	Sofia Bohm	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Charlotta Wilhelmsson och Jan Purje, Diana Shamoun samt suppleanten Sofia Bohm.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden. *sk*



Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Charlotta Wilhelmsson, Jan Purje, Ingrid Trogen Mörk och Carl Abrahamsson, två i föreningen.

Val av ordförande sker dessutom vid varje årsstämma. HSB Norra Bohuslän utser en ledamot för ett år i taget. Vicevärdsuppdraget har delats av styrelsen.

Revisor

Revisorer har varit Lars-Göran Rutgersson med Marianne Vänerlöf som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Marianne har utfört årets revision.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Charlotta Wilhelmsson med Jan Purje som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Yvonne Ahlin, sammankallande och Torbjörn Mohlin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:
Inget större underhåll har genomförts.

Följande större åtgärder är utförda i fastigheten, ex stam och badrumsrenovering, fönster mm.

Fönsterbyte	Utfört år 1996/1997
Stamrenovering, badrum	Utfört år ca 2000
Inglasning av balkonger	Utfört år 2004

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett under februari 2020.

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

OVK-besiktning, självdrag och ev. rensning ventilationskanaler, självdrag, lägenheter/lokaler (2021/2022).
Entréparti aluminium, komplett byte fasad öster samt till uthyrd lokal, fjärrvärme, abonnentcentral, byte 250 kW (2023/2024).
Dränering av västra långsidan och gavlarna (2024/2025).

Övriga väsentliga händelse/aktiviteter som har hänt under året:

Under våren tecknades ett tvåårigt elavtal med Bixia.

Ekonomi

Föreningen kommer under september månad 2020 att omförhandla ett av föreningens lån. 

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2019-07-01 med 2,4 %. Budget för år 2020/21 ger kostnadstäckning..
Årsavgifterna uppgår till kronor 627 kr/m² inklusive värme och varmvatten per 2020-07-01.
Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 101 kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid början 31 medlemmar och vid årets slut 31 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningen har under följande anordnat följande aktivitet för medlemmarna

Städdag 2020-05-24

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	1 257	1 232	1 177	1 185	1 150
Rörelseresultat tkr	354	333	-31	131	266
Resultat efter finansiella poster tkr	302	276	-91	67	199
Soliditet	32%	27%	22%	23%	22%
Balansomslutning tkr	5 377	5 253	5 121	5 381	5 440
Fond yttre underhåll tkr	1 409	1 144	975	986	692
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,9%	0,9%	1,0%	0,1%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	627	613	597	597	597
Låneskuld tkr	3 465	3 625	3 783	3 943	4 079
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	1 890	1 977	2 063	2 150	2 225

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	35 660	0	1 143 941	-27 342	276 104
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			85 000	191 104	-276 104
Årets avsättning underhållsfond			180 000	-180 000	
Disposition underhållsfond			0	0	
Årets resultat					301 598
<i>Belopp vid årets slut</i>	35 660	0	1 408 941	-16 238	301 598



RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad resultat	-16 238
Årets resultat	<u>301 598</u>
	285 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	50 000
Att balansera i ny räkning	<u>235 360</u>
	285 360

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. [A](#)

RESULTATRÄKNING	2019-07-01 2020-06-30		2018-07-01 2019-06-30	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 257 071		1 231 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		2 456
Summa rörelseintäkter		1 257 071		1 234 437
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-587 285		-600 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 362		-107 363
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-35 090		-26 960
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 169		-166 450
Summa rörelsekostnader		-902 906		-901 386
Rörelseresultat		354 165		333 050
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 767		2 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 334		-59 273
Summa finansiella poster		-52 567		-56 947
Årets resultat		301 598		276 104 ₰

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 096 183	4 251 340
Inventarier och installationer	Not 9	33 695	38 707
Summa materiella anläggningstillgångar		4 129 878	4 290 048

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

		4 130 378	4 290 548
--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 074
Avräkningskonto HSB		390 423	428 954
Övriga kortfristiga fordringar		130	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 445	29 391
Summa kortfristiga fordringar		446 999	462 519

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	500 000

Summa omsättningstillgångar

		1 246 999	962 519
--	--	------------------	----------------

Summa tillgångar

		5 377 377	5 253 067 *
--	--	------------------	--------------------

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 660	35 660
Fond för yttre underhåll	1 408 941	1 143 941
Summa bundet eget kapital	1 444 601	1 179 601

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-16 238	-27 342
Årets resultat	301 598	276 104
Summa fritt eget kapital	285 360	248 762

Summa eget kapital

Not 13 **1 729 961** **1 428 363**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 317 000	3 477 000
Summa långfristiga skulder		3 317 000	3 477 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	148 000	148 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	17 887	17 887
Leverantörsskulder		44 087	28 579
Aktuell skatteskuld		1 938	690
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	90	51 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	118 414	101 009
Summa kortfristiga skulder		330 416	347 704


Summa skulder

3 647 416 **3 824 704**

Summa eget kapital och skulder

5 377 377 **5 253 067** *

Kassaflödesanalys	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	301 598	276 104
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	160 169	166 450
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	461 767	442 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 011	-4 318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-17 288	13 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	421 469	451 890
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-39 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-39 125
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-160 000	-157 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-157 900
Årets kassaflöde	261 469	254 865
Likvida medel vid årets början	928 954	674 090
Likvida medel vid årets slut	1 190 423	928 954

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen. 

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Byggnaderna	Genomsnitt 1,78% per år Gårdsbelysning 2015, 5 år, klar år 2019-06-30 Luftvärmepump 2019, 10 år Robotgräsklippare 2019, 5 år
Markanläggningar	Gårdsmiljö 2015, 25 år
Inventarier	10 år, Miljöskåp och utemöbler 5 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Lån

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr, (0 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	1 090 572	1 064 976
	Hysesintäkt lokaler	49 872	48 700
	Hysesintäkt garage och bilplatser	36 260	35 740
	Hysesintäkt övrigt	1 236	1 236
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	74 016	74 016
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 790
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 115	2 983
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	540
		<u>1 257 071</u>	<u>1 231 981</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Återbäring från HSB Norra Bohuslän	0	2 456
		<u>0</u>	<u>2 456</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-24 507	-52 713
	Sotning	-4 576	0
	El	-25 371	-32 994
	Uppvärmning	-171 294	-179 679
	Vatten	-67 123	-60 425
	Renhållning	-31 482	-25 717
	TV, bredband, iptelefoni	-74 016	-74 016
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 388
	Serviceavtal	-2 406	-2 308
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-115 041	-114 782
	Försäkringar	-17 767	-15 826
	Fastighetsskatt	-36 236	-34 988
	Övriga driftskostnader	-17 466	-2 778
		<u>-587 285</u>	<u>-600 613</u>

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-9 368	-9 416
Förvaltningskostnader	-72 614	-70 370
Andrahandsuthyrningsavgift	0	-228
Kostnader överlåtelse och panter	-7 223	-1 820
Föreningsverksamhet	0	-391
Kontorsutrustning och -material	-468	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-34
Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
Stämman och styrelse	-7 477	-2 123
Arrende	-12 012	-11 781
	-120 362	-107 363
Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-23 250	-17 063
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-1 800	-1 800
Sociala avgifter	-8 540	-6 598
	-35 090	-26 960
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-129 852	-129 852
Markanläggningar	-25 305	-25 305
Installationer	0	-6 500
Inventarier	-5 013	-4 793
	-160 169	-166 450

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 314 427	7 314 427
Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	612 250	612 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 969 677	7 969 677

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 555 137	-3 418 785
Årets avskrivningar byggnader	-129 852	-136 352
Ingående avskrivningar markanläggningar	-163 200	-137 895
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 305	-25 305
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 873 494	-3 718 337

Utgående bokfört värde 4 096 183 4 251 340

Bokförda värden byggnader	3 629 438	3 759 290
Bokförda värden mark	43 000	43 000
Bokförda värden markanläggningar	423 745	449 050

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Rydholm 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	11 600	6 400	18 000	18 000
Lokaler	1948	194	0	194	194
		11 794	6 400	18 194	18 194

Värde angivet i tkr.

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	166 004	126 879
Årets investeringar - luftvärmepump	0	28 125
Årets investeringar - robotgräsklippare		11 000
Utgående anskaffningsvärden	166 004	166 004

Ingående avskrivningar	-127 297	-122 504
Årets avskrivningar	-5 013	-4 793
Utgående avskrivningar	-132 309	-127 297

Utgående bokfört värde 33 695 38 707

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	9 742	8 026
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 168	6 168
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 535	15 197
	<u>56 445</u>	<u>29 391</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	600 000	300 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2020-06-30	200 000	200 000
			<u>800 000</u>	<u>500 000</u>

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 660	0	1 143 941	-27 342	276 104
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			85 000	191 104	-276 104
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					301 598
Belopp vid årets utgång	35 660	0	1 408 941	-16 238	301 598

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	1,46%	2020-09-30	1 325 000	1 265 000	48 000
Stadshypotek AB (publ)	1,61%	2023-12-30	2 300 000	2 200 000	100 000
			<u>3 625 000</u>	<u>3 465 000</u>	<u>148 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 317 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					592 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 725 000

Ställda säkerheter

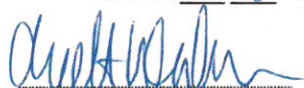
Fastighetsinteckning	6 084 000	6 084 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>6 084 000</u>	<u>6 084 000</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	17 887	17 887
	<u>17 887</u>	<u>17 887</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	90	344
Övriga kortfristiga skulder	0	51 195
	<u>90</u>	<u>51 539</u>


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	12 231	4 146
Upplupen revision	9 410	9 180
Förutbetalda årsavgifter och hyror	95 828	81 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945	5 775
	<u>118 414</u>	<u>101 009</u>

Uddevalla 27/10 2020


Charlotta Wilhelmsson



Carl Johan Abrahamsson


Diana Shamoun


Ingrid Mörk


Jan Purje

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-04


Marianne Vänerlöf
Revisor vald av föreningsstämman


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Yrdholm i Uddevalla, org.nr. 758500-0784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Uppllysning av särskild betydelse

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

Annan information än årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Yrdholm i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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.

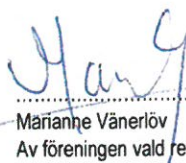
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uddevalla den 21 10 2020



Fiola Rexhepi 2020-11-04
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Vänerlov
Av föreningen vald revisor



STYRELSEN FÖR HSB BRF YRDHOLM I UDDEVALLA

Org. nr: 758500-0784

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



252
KR/KVM
SPARANDE



259
KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



1 890
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,2
%
RANTEKÄNSLIGHET



144
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD




Nej
TOMTRÄTT




627
KR/KVM
ÅRSVIGT

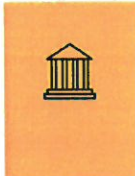
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrättskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 252 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

	Investeringsbehov 180 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

	Skuldsättning 1 890 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

	Räntekänslighet 3,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

	Energikostnad 144 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer



Tomträtt
Nej

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

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Arsavgift
627 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentarer

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