HSB brf Holm i Uddevalla

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Holm i Uddevalla, org.nr. 758500-0727, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 73:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela 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 7 färdigställdes 1946.

På fastigheten finns 2 bostadshus i 4 våningar med tillsammans 6 trapphus med adresserna Strömstadsvägen 8 A-C och 10 A-C.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

1 r o kv.	16 st	756 m²
3 r o k	28 st	1 991 m²
4 r o k	4 st	383 m²
	48 st	3 130 m²
Lokaler	8 st	162 m²
P-platser	47 st.	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.
Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.
Städ- och renhållning utförs av Linneby Städ.
Föreningen har ett avtal med Telia gällande Bredband, TV och telefoni.
Fjärrvärme med Uddevalla energi.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Solbackevägens Samfällighetsförening i Uddevalla och har 41 st p-platser av 114 p-platser, andel 35 % samt 6 st egna p-platser.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 december 2019 med 24 medlemmar.

Styrelsen och suppleanter			Vald tom
Ordinarie ledamöter:	Björn Gunnarsson	ordförande	2020
	Franklin Niklasson	vice ordförande	2020
	Christer Hällgren	sekreterare	2021
	Katarzyna Sjölander		2021
	Erling Augustsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
Suppleanter:	Anders Hansson		2020
	Diana Shamoun	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Gunnarsson, och Franklin Niklasson samt suppleant Anders Hansson.
Erling Augustsson avslutade sitt uppdrag i styrelsen under april månad.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Björn Gunnarsson, Franklin Niklasson, Christer Hällgren och Katarzyna Sjölander, två i förening.

Vicevärd
Vicevärd har varit Christer Hällgren.

Revisor
Revisorer har varit Gun Thorsson med Sanna Henriksson som suppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Björn Gunnarsson med Franklin Niklasson som suppleant.

Valberedning
Valberedning har varit Cecilia Williamsson sammankallande, samt Viktoria Tenskär och Robin Östlund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar
Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:
Påbörjat underhållsarbeten, målning källare 8:an/10:an.

Följande större åtgärder är utförda i fastigheten;

Takomläggning	Utfört år 1993/1994
Fönsterinstallation	Utfört år 1994
Elinstallationer nya el centraler-jordning	Utfört år 1999
Stamrenovering	Utfört år 1999
Inglasning av balkonger	Utfört år 2004
El renovering av källare, vind, trapphus. Nya ledningar, el centralen och närvarostyrd belysning	Utfört år 2017
Fiberinstallation	Utfört år 2017
Miljöhusbyggnation för samordnad avfallshantering och återvinning	Utfört år 2018
Nya p-platser, (Brf Holm 6 st egna)	Utfört år 2018
3 robotar för gräsklippning	Utfört år 2017/2018

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett 10 maj 2020.

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

Nytt låssystem ILOQ för entréer och gemensamma utrymmen/lgh	8:an / 10:an	2020-2021
Källarkorridorer, lokaler, cykelrum, toaletter, målning tak/golv/väggar	8:an / 10:an	2020-2021
Tvättstugor målning tak, klinkerbeläggning golv, kakelsättning vägg/alt. Målning	8:an / 10:an	2020-2021
Torkrum målning tak, klinkerbeläggning golv, kakelsättning vägg/alt. Målning	8:an / 10:an	2020-2021
Utbyte av tvättmaskiner, torktumlare, mangel och tillbehör	8:an / 10:an	2020-2023
Sopnedkastluckor förslutes, isolering av sopnedkasttrumma	8:an / 10:an	2020-2022
Isolerglas, tilläggsglas alt. treglasfönster i uthyrningslokal 10:an	8:an / 10:an	2021-2023
Termostat inkl. ventiler för trapphus och källare 8:an och 10:an	8:an / 10:an	2021-2023
Expansionskärl 10:an	8:an / 10:an	2021-2023
Målning trapphus, nya ledstänger 8 & 10 A-C	8:an / 10:an	2021-2022
Avfuktare ersätter Hygrotork i torkrum	8:an / 10:an	2021-2022
Torktumlare 10:an typ Wascator eller liknande ersätter befintlig	8:an / 10:an	2021-2023
Tvättmaskin Typ Wascator eller liknande ersätter befintlig	8:an / 10:an	2021-2023
Spolning avloppsstammar samt lgh, kök och toaletter	8:an / 10:an	2022-2025
Värmeväxlare till fjärrvärmecentralen	8:an / 10:an	2022-2023

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast 2016-07-01 med 2 %. Budget för 2020/2021 uppvisar inget höjningsbehov.
Årsavgifterna uppgår därefter till kronor 676 kr/m² inklusive värme och varmvatten.
Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 103 kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 61 medlemmar och vid årets slut 62 medlemmar,
varav HSB Norra Bohuslän utgör en.
Under året har åtta lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har inte anordnat några aktiviteter för medlemmarna p.g.a. Covid-19.

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	2 378	2 392	2 335	2 230	2 188
Rörelseresultat tkr	744	671	120	497	383
Resultat efter finansiella poster tkr	685	584	6	342	216
Soliditet	45%	39%	32%	32%	28%
Balansomslutning tkr	8 618	8 192	8 189	8 155	8 052
Fond yttre underhåll tkr	3 430	2 677	2 255	2 395	1 707
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	676	676	676	676	663
Låneskuld tkr	4 349	4 649	4 899	5 193	5 479
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	1 321	1 412	1 488	1 578	1 664

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Ingående kapital enligt fastställd BR	60 775	0	2 677 207	-130 681	583 729
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			300 000	283 729	-583 729
Avsättning till underhållsfond			490 000	-490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-37 416	37 416	
Årets resultat					684 689
Belopp vid årets slut	60 775	0	3 429 791	-299 536	684 689

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	-299 536
Årets resultat	684 689
	385 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	385 153
	385 153

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 378 494	2 391 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 254	14 669
Summa rörelseintäkter		**2 409 748**	**2 406 466**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 143 674	-1 154 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 026	-165 567
Personalkostnader och arvode	Not 6	-58 845	-62 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 580	-352 413
Summa rörelsekostnader		**-1 666 124**	**-1 735 669**
Rörelseresultat		**743 624**	**670 797**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 125	5 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 060	-92 896
Summa finansiella poster		**-58 935**	**-87 068**
Resultat efter finansiella poster		**684 689**	**583 729**
Årets resultat		**684 689**	**583 729**

Balansräkning		2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 689 305	5 976 243
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
Inventarier och installationer	Not 10	32 710	43 352
Summa materiella anläggningstillgångar		5 722 016	6 019 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	196 777	196 777
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 777	196 777
Summa anläggningstillgångar		**5 918 793**	**6 216 372**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	16 467
Övriga fordringar	Not 12	419 078	492 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	79 830	66 984
Summa kortfristiga fordringar		498 908	575 938
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 200 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		**2 698 908**	**1 975 938**
Summa tillgångar		**8 617 700**	**8 192 311**

Balansräkning

		2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 775	60 775
Fond för yttre underhåll		3 429 791	2 677 207
Summa bundet eget kapital		3 490 566	2 737 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-299 536	-130 681
Årets resultat		684 689	583 729
Summa fritt eget kapital		385 153	453 048
Summa eget kapital	Not 15	**3 875 719**	**3 191 030**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 049 016	4 349 016
Summa långfristiga skulder		4 049 016	4 349 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	300 000	300 000
Leverantörsskulder		79 961	132 072
Skatteskulder		8 427	5 931
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	30 615	30 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	273 962	183 435
Summa kortfristiga skulder		692 965	652 264
Summa skulder		**4 741 981**	**5 001 280**
Summa eget kapital och skulder		**8 617 700**	**8 192 311**

Kassaflödesanalys

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	684 689	583 729
Avskrivningar	297 580	352 413
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	982 268	936 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 863	-17 813
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 701	-330 309
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 026 833**	**588 020**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-261 785
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-33 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**0**	**-294 785**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-249 941
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-300 000**	**-249 941**
Årets kassaflöde	**726 833**	**43 294**
Likvida medel vid årets början	**1 892 038**	**1 848 744**
Likvida medel vid årets slut	**2 618 871**	**1 892 038**

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

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.

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

Byggnader	Avskriven
Om- och tillbyggnader	Balkonger, 40 år (klart år 2043), Stambyte, 40 år (klart år 2038)
	entrétak, 15 år (klart år 2021), Parkeringsplatser 6 st, 20 år (klart år 2038)
Installationer	Låssystem, 10 år (utrangeras år 2018), ny porttelefoni, 10 år (klart år 2029)
Inventarier	Miljöhus, 20 år (klart år 2038), Gräsklippare, 5 år (klart år 2022 och 2024)

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

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.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 175 000 kr (fg år 175 000 kr).

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter bostäder	2 117 304	2 117 304
Hyresintäkt lokaler	40 236	35 648
Hyresintäkt garage och bilplatser	48 355	74 410
Årsavgift konsumtionsavgift el	1 080	1 080
Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	154 368	154 368
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 800	2 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 751	6 027
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	600	960
	2 378 494	2 391 797

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	27 370	0
Övriga fakturade kostnader	0	4 304
Återbäring HSB Norra Bohuslän 2018	0	4 685
Återbäring försäkring Länsförsäkringar	3 884	5 680
Övrigt	0	0
	31 254	14 669

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-126 186	-66 497
Sotning	-4 576	-16 335
El	-48 037	-48 289
Uppvärmning	-340 935	-349 931
Tomträttsavgäld	-61 500	-61 500
Vatten	-123 296	-121 664
Renhållning	-26 087	-26 044
Bevakningskostnader	-1 950	-1 659
TV, bredband, iptelefoni	-172 636	-174 931
Obligatoriska besiktningar	0	-3 980
Fastighetsskötsel och lokalvård	-71 466	-91 984
Försäkringar	-45 597	-41 062
Fastighetsskatt	-74 812	-72 316
Periodiskt underhåll	-37 416	-67 947
Övriga driftskostnader	-9 179	-10 804
	-1 143 674	-1 154 942
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-19 281	0
Underhåll installationer	-18 135	0
Underhåll tak	0	-20 567
Underhåll mark och utemiljö	0	-47 380
	-37 416	-67 947

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-9 639	-11 318
Förvaltningskostnader	-107 633	-104 761
Kostnader överlåtelse och panter	-13 304	-6 965
Föreningsverksamhet	-369	-1 275
Kontorsutrustning och -material	-2 135	-2 568
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 804	-7 771
Förbrukningsinventarier	-226	-10 859
Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
Stämma och styrelse	-3 515	-1 650
	-166 026	-165 567

Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-28 600	-30 600
Vicevärdsarvode	-16 000	-16 000
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-9 845	-11 746
	-58 845	-62 746

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-279 338	-272 061
Markanläggningar	-7 600	-4 433
Restvärdeavskrivning	0	-70 777
Maskiner och inventarier	-10 642	-5 142
	-297 580	-352 413

Not 8 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 885 288	13 568 428
Omklassificering - miljöhus	0	283 738
Årets försäljning, utrangering byggnad, låssystem	0	-97 628
Omklassificering - porttelefoni	0	130 750
Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	152 000	152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 092 788**	**14 092 788**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 112 112	-7 866 901
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	26 851
Årets avskrivningar byggnader	-279 338	-272 061
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 433	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 600	-4 433
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 403 483**	**-8 116 544**
Utgående bokfört värde	**5 689 305**	**5 976 244**
Bokförda värden byggnader	5 493 838	5 773 177
Bokförda värden mark	55 500	55 500
Bokförda värden markanläggningar	139 967	147 567

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Rydholm 7

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1940	20 800	11 600	32 400	32 400
Lokaler	1940	622	0	622	622
		21 422	**11 600**	**33 022**	**33 022**

Värde angivet i tkr.

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	**0**	**241 560**
Årets Investering - miljöstation	0	42 178
	0	**283 738**
Ingående värde pågående nyanläggningar - parkeringsplatser	**0**	**63 143**
Årets Investering - p-platser	0	88 857
	0	**152 000**
Ingående värde pågående nyanläggningar - porttelefoni	**0**	**130 750**
	0	**130 750**
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-566 488
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**0**

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	142 835	109 835
Årets investeringar	0	33 000
Utgående anskaffningsvärden	142 835	142 835
Ingående avskrivningar	-99 483	-94 341
Årets avskrivningar	-10 642	-5 142
Utgående avskrivningar	-110 125	-99 483
Utgående bokfört värde	**32 710**	**43 352**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Andel Solbackevägen Samfällighetsförening	196 277	196 277
	196 777	**196 777**

AK

Not 12 Övriga fordringar

Avräkning HSB	418 871	492 038
Skattekonto	207	449
	419 078	**492 487**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 954	21 644
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 773	28 773
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 103	16 567
	79 830	**66 984**

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	2 000 000	1 200 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2020-06-30	200 000	200 000
			2 200 000	**1 400 000**

Not 15 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 775	0	2 677 207	-130 681	583 729
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			300 000	283 729	-583 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			490 000	-490 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-37 416	37 416	
Årets Resultat					684 689
Belopp vid årets utgång	**60 775**	**0**	**3 429 791**	**-299 536**	**684 689**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	1,49%	2022-09-01	2 125 000	2 025 000	100 000
Swedbank AB (publ)	1,51%	2024-01-25	2 524 016	2 324 016	200 000
			4 649 016	**4 349 016**	**300 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 049 016**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 849 016

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	9 998 503	9 998 503
varav i eget förvar	-3 150 000	-3 150 000
Summa ställda säkerheter	6 848 503	6 848 503

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 847	1 020
Medlemmars inre fond	28 768	29 806
	30 615	**30 826**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 112	0
	Upplupna räntekostnader	8 470	8 673
	Upplupen revision	10 040	10 145
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	197 115	164 617
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 225	0
		273 962	**183 435**

Uddevalla 23/10 2020

Björn Gunnarsson

Christer Hällgren

Katarzyna Sjölander

Franklin Niklasson

Diana Shamoun

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-10-24

Gun Thorsson
Revisor vald av föreningsstämman

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Holm i Uddevalla, org.nr. 758500-0727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Holm 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 revisionssed 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 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.

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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättsförening Holm 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 revisorssed 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 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 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.

Göteborg den 24/10 2020

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun Thorsson
Av föreningen vald revisor

STYRELSEN FÖR
HSB BRF HOLM I UDDEVALLA

Org. nr: 758500-0727

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

AK

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 319 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 148 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 investerings-behoven.	

Styrelsens kommentarer

.

	Skuldsättning 1 321 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 2,1 %	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 156 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

.

	Årsavgift 676 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften 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.