



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark 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 som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Älgen 9 i Mölndal
Org nr 752000-0469

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. *dl*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älgen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1959

Föreningens byggnad består av 46 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 4 lokaler. Till byggnaden hör också 14 garage, 10 parkeringsplatser utan el och 12 parkeringsplatser med el som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked, uppgick till 2 765 kvm och lokalytan uppgick till 193 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 13 803 000 kr för den närmaste 30-årsperioden. Av de åtgärder som planeras under 2020 avser ca 3 miljoner takbyte och ett byte av garageportar planeras att göra under 2020. ¹

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat leverantör för takbyte och anlitade Jan Olsson, HSB för att göra upphandlingen. Takbyte kommer att genomföras under kvartal 2 2020.

Enligt föreningens underhållsplan planeras byte av garageportar under 2020 och upphandling gjordes under kvartal 4 2019. Byte av garageportar kommer att genomföras under 2020. Styrelsen kommer även att genomföra en översyn av fastighetens portar som är behov av renovering.

Vattenskadan som upptäcktes i september 2018 i en lokal färdigställdes under januari 2019. I samband med att åtgärda vattenskadan beslutade styrelsen att sätta in ett nytt fönster i lokalen.

Föreningens ekonomi

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett resultat på 0 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 254 089 kr samt planerat lyft om 3 040 000 kr. Inga lån finns.

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 höjs med 4%.

Årsavgift 2019: 561,6 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokalerna och blir totalt 72 162 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-23.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22. I stämman deltog 22 medlemmar varav 19 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt. 

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 71 (71) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 46

Samägare 24

HSB Mölndal 1

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 8 st och antalet avgående medlemmar har varit 8 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Gemensamma utrymmen

I källarplanet finns tvättstuga samt tork och mangelrum.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Älgen 9 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. 

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annika Lundmark	Ledamot	Ordförande
Jonathan Berglund	Ledamot	Vice ordförande
Dennis Josefsson	Ledamot	Kassör
Erik Steinmetz	Ledamot	Sekreterare
Sara Sjöstedt Bentén	Ledamot	HSB Mölndal
Henrik Soovik	Suppleant	Suppleant
	Roberto Godoy-Mejia	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annika Lundmark och Erik Steinmetz samt suppleanten Roberto Godoy-Mejia.
- Föreningens firma tecknas av Annika Lundmark, Jonathan Berglund, Erik Steinmetz och Dennis Josefsson två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 69 750 kr samt 3 100 kr till revisorerna (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Johansson med Agneta Westling som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Annika Lundmark med Jonathan Berglund som suppleant, valda av styrelsen på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Helena Ullberg vald av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 870 468	1 798 617	1 762 260	1 758 488	1 718 165
Resultat efter finansiella poster	kr	44 263	61 825	261 326	209 825	196 114
Kassalikviditet	%	1 258	871	1 178	1 054	1 055
Soliditet	%	96,6	95,3	96,8	96,7	97,1
Fond för yttre underhåll	kr	3 399 302	3 099 302	2 816 159	2 128 251	1 932 727
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	561,6	561,6	550,5	550,5	539,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetens belåningsgrad	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxeringsvärde	tkr	48 282	34 189	34 189	34 189	30 782

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppl.avg</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	218 526	12 166 874	3 099 302	-958 508	61 825
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				61 825	-61 825
Årets resultat					<u>44 263</u>
Eget kapital 2019-12-31	218 526	12 166 874	3 399 302	-1 196 683	44 263 ₃₂

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämmans har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 196 683
Årets resultat	44 263
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 152 420
Styrelsen föreslår följande behandling:	
Att i ny räkning balansera	-1 152 420
	-1 152 420

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *kl*

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 870 468	1 798 617
Övriga rörelseintäkter		15 829	12 996
Summa rörelseintäkter		1 886 297	1 811 613
Rörelsekostnader			
Underhåll		0	-16 857
Driftskostnader	3	-1 443 956	-1 338 371
Personalkostnader och arvoden	4	-101 796	-95 260
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-321 643	-321 643
Summa rörelsekostnader		-1 867 395	-1 772 131
Resultat före finansiella poster		18 902	39 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 361	22 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-76
Summa finansiella poster		25 361	22 343
Resultat efter finansiella poster		44 263	61 825
Årets vinst		<u>44 263</u>	<u>61 825</u> kr

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	8 700 893	9 022 536
Inventarier	6	0	0
		8 700 893	9 022 536
Summa anläggningstillgångar		8 700 893	9 022 536
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	3 195 238	3 067 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 041	68 509
		3 268 279	3 136 214
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		3 175 117	3 151 181
Summa omsättningstillgångar		6 443 396	6 287 395
Summa tillgångar		15 144 289	15 309 931

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		12 385 400	12 385 400
Fond för yttre underhåll		3 399 302	3 099 302
		<u>15 784 702</u>	<u>15 484 702</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 196 683	-958 508
Årets vinst		44 263	61 825
		<u>-1 152 420</u>	<u>-896 683</u>
Summa eget kapital		<u>14 632 282</u>	<u>14 588 019</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 038	159 685
Skatteskulder		3 214	4 858
Övriga kortfristiga skulder	9	33 836	35 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	359 919	521 398
		<u>512 007</u>	<u>721 912</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>512 007</u>	<u>721 912</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 144 289</u>	<u>15 309 931</u> 8.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Älgen 9 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2%
Porttelefon	10%
Fönster	3,3%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. 

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	1 552 788	1 552 788
Hysesintäkter garage och p-platser	150 757	142 941
Hysesintäkter lokaler	115 240	102 888
Övrigt	51 684	0
	1 870 469	1 798 617

Not 3 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparationer	324 114	233 803
Fastighetsskatt / avgift	72 162	69 392
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
- El	70 329	51 275
-Fjärrvärme	316 472	356 898
-Vatten	83 829	100 958
-Sophämtning	50 813	63 258
Avtal fastighetsförvaltning HSB	168 275	238 239
Fastighetsförsäkring	39 329	35 306
Kabel TV	116 654	50 779
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	80 456	84 040
Medlemsavgifter HSB	0	19 800
Övriga kostnader	121 523	34 623
	1 443 956	1 338 371

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	75 175	73 558
Sociala avgifter	23 621	21 702
Övrigt	3 000	0
	101 796	95 260

Föreningen har ingen anställd personal

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 646 769	12 646 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 646 769	12 646 769
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 624 233	-3 302 590
Årets avskrivningar	-321 643	-321 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 945 876	-3 624 233
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 700 893</u>	<u>9 022 536</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	182 600	182 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 090 000	20 066 000
Taxeringsvärde mark	23 192 000	14 123 000
	<u>48 282 000</u>	<u>34 189 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 400 000	33 400 000
Lokaler	882 000	789 000

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 611	50 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 611	50 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 611	-50 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 611	-50 611
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	3 191 742	3 067 660
Skattekonto	<u>3 496</u>	<u>45</u>
Summa	<u>3 195 238</u>	<u>3 067 705</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	43 894	39 329
Kabeltv	<u>29 147</u>	<u>29 180</u>
Summa	<u>73 041</u>	<u>68 509</u>

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	30 348	35 631
Medlemmars tillgodohavanden	<u>3 489</u>	<u>340</u>
Summa	33 837	35 971 ₀₂

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	160 981	173 040
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	68 920	71 245
Upplupna sociala avgifter	27 111	22 407
El	5 835	4 762
Fjärrvärme	42 578	47 566
Vatten	28 386	26 221
Sophämtning	16 408	12 800
Revisionsarvode	9 700	9 000
Övriga poster	0	154 357
Summa	<u>359 919</u>	<u>521 398</u>

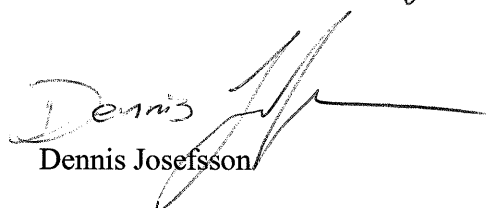
Mölndal 20-03-20


Sara Sjöstedt-Bentén


Annika Lundmark


Erik Steinmetz


Jonathan Berglund


Dennis Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27.


Fiola Rexhepi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunilla Johansson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen 9 i Mölndal, org.nr. 752000-0469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen 9 i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 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 Brf Älgen 9 i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 27/3 2020


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunilla Johansson
Av föreningen vald revisor