



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Alvesta kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på Moheda 4:160 i Alvesta, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Järnvägsgatan 14A-C i Moheda.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 januari 2019.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

#### Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:


*Ordinarie ledamöter:* Göran Brincner, ordförande  
Martin Antic, vice ordförande  
Christian Balsiger, sekreterare  
Johannes Hansson  
Thomas Karlsson, utsedd av HSB Sydost

*Suppleant:* Malte Holm

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Martin Antic, ordförande  
Christian Balsiger, sekreterare  
Gheorghe-Adrian Vasuianu  
Johannes Hansson  
Thomas Karlsson, utsedd av HSB Sydost

*Suppleant:* Malte Holm

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Martin Antic, Christian Balsiger och Johannes Hansson samt suppleanten Malte Holm. 



Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Martin Antic, Christian Balsiger och Thomas Karlsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Rune Nilsson med Christer Nielsen som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Christian Balsiger med Martin Antic som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Martin Antic samt trappstädningen av Bunchuay Namkam.

Göran Brincner har varit föreningens vicevärd t o m stämman, därefter har styrelsen delat på vicevärdens arbetsuppgifter.

### Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	10	
2 rum	10	
3 rum	4	
Lägenheter bostadsrätt	24	1 293
Garage	4	
Besöksparkeringar	2	

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har tvättstuga, torkrum, föreningslokal, gym, cykelförråd och två aktivitetsrum.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

M

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

År	Åtgärd
1988	Fasadbyte samt nya balkonger, tilläggsisolering, byte av stuprör, hängrännor och övriga plåtarbeten.
2000	Övergång till fjärrvärme
2008	Energideklaration
2012	Stambyte med badrumsrenovering
2014	Bredbandsinstallation
2016	Renovering garageportar och entréer
2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Energideklaration
2019	Påbörjat radonmätning

**Miljöfrämjande åtgärder**

Föreningen källsorterar papper, kartong, och plast. Dessutom har alla lägenheter en pärm med regler för källsortering.

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	198,8	202,2	217,4	205,3	199,1
Omräkning till normalår i MWh 1)	217,7	218,1	229,2	221,6	214,9
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 1 293 kvm	126,8	129,4	138,8	129,1	126,6
El i MWh	8,5	8,9	10,7	10,8	10,2
Vatten i kbm	1 131	1 357	1 095	1 288	1 076
Kubikmeter per lägenhet	47	56	46	54	49

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 1 september 2019 av Martin Antic, Christian Balsiger, Johannes Hansson och Thomas Karlsson.

**Studie- och fritidsverksamhet**

Föreningen har haft gemensamma städdagar på våren och hösten.

**Årsavgifter**

Årsavgiften ändrades inte 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2020 samt rabattera med 50 % månadsavgift för januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 668 kr/kvm inkl värme och vatten.

M



## Medlemsinformation

Av föreningens 24 bostadsrätter har under året 2 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 26 (25). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	882	883	878	902	834
Resultat efter finansiella poster	219	127	142	122	139
Balansomslutning (tkr)	4 477	4 377	4 353	4 317	4 288
Eget kapital (tkr)	1 295	1 076	948	806	684
Soliditet (%)	28,9	25	22	19	16
Taxeringsvärde (tkr)	5 277	4 049	4 049	4 049	3 486
-varav byggnad (tkr)	4 150	3 325	3 325	3 325	2 923
Likviditet (%)	61	274	231	173	145
Justerad likviditet (%)	364				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	668	668	668	655	636
Total låneskuld (tkr)	2 987	3 088	3 189	3 294	3 399
Låneskuld (kr/kvm*)	2 310	2 388	2 466	2 548	2 630
Underhållsfond (tkr)	519	496	509	506	538
Avskrivning (kr/kvm*)	92	111	105	105	101
Räntekostnader (kr/kvm*)	40	42	59	72	89
Räntekänslighet (%)	3,5	3,6	3,7	3,9	4,1

\*Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

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

*Justerad Likviditet* = För lån med slutbetalningsdatum 2020 tas endast beräknad amortering 2020 med som kortfristig skuld.

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

*Räntekänslighet* = 1 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2020

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 69 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 54 000 kr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Bågen i Moheda  
Org nr 729500-1577

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 805	0	495 775	377 828	127 429
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				127 429	-127 429
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			23 000	-23 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					219 428
Belopp vid årets utgång	74 805	0	518 775	482 257	219 428

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	505,257,13
Årets resultat	219 428,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-23 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>701 685,13</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>701 685,13</b>
-------------------------	-------------------

AM

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	881 508	883 116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>881 508</b>	<b>883 116</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-348 146	-360 845
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 338	-101 426
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-35 555
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-51 305	-60 536
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 340	-143 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-610 129</b>	<b>-701 701</b>

**Rörelseresultat****271 379**      **181 415****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		292	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 243	-53 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 951</b>	<b>-53 986</b>

**Årets resultat****219 428**      **127 429****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		219 428	127 429
Reservering till fond för yttre underhåll		-23 000	-22 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	35 555
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>196 428</b>	<b>140 984</b>

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	3 371 136	3 479 267
Inventarier och installationer	Not 9	25 227	35 436
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 396 363</b>	<b>3 514 703</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**3 396 863      3 515 203**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		12 114	0
Avräkningskonto HSB		551 195	850 802
Övriga kortfristiga fordringar		2 953	2 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 111	8 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>580 373</b>	<b>861 410</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**1 080 373      861 410**

**Summa tillgångar**

**4 477 236      4 376 613**

04

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 805	74 805
Fond för yttre underhåll	518 775	495 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>593 580</b>	<b>570 580</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	482 257	377 828
Årets resultat	219 428	127 429
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>701 685</b>	<b>505 257</b>

### Summa eget kapital

Not 13 **1 295 265** **1 075 837**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 404 490	2 986 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 404 490</b>	<b>2 986 618</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 582 128	101 136
Medlemmarnas inre fond	Not 15	57 421	57 421
Leverantörsskulder		48 820	60 520
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 608	468
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 211	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	85 293	94 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 777 481</b>	<b>314 158</b>

### Summa skulder

**3 181 971** **3 300 776**

### Summa eget kapital och skulder

**4 477 236** **4 376 613**

PM





## 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 och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### 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.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

### 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år **2073**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**  
 Ingående anskaffningsvärde byggnader 5 298 591 5 298 591  
 Ingående anskaffningsvärde mark 11 600 11 600  
**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 5 310 191 5 310 191**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Ingående avskrivningar byggnader -1 830 924 -1 697 793  
 Årets avskrivningar byggnader -108 131 -133 131  
 Årets avskrivningar markanläggningar 0 0  
**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 939 055 -1 830 924**

**Utgående bokfört värde 3 371 136 3 479 267**

Bokförda värden byggnader 3 359 536 3 467 667  
 Bokförda värden mark 11 600 11 600  
 Bokförda värden markanläggningar 0 0

**Fastighetsbeteckning: Moheda 4:160**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	4 150 000	1 127 000	5 277 000	4 049 000
		<b>4 150 000</b>	<b>1 127 000</b>	<b>5 277 000</b>	<b>4 049 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden 51 045 13 500  
 Årets investeringar 0 37 545  
**Utgående anskaffningsvärden 51 045 51 045**

Ingående avskrivningar -15 609 -5 400  
 Årets avskrivningar -10 209 -10 209  
**Utgående avskrivningar -25 818 -15 609**

**Utgående bokfört värde 25 227 35 436**

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**

Förutbetalda försäkring 6 924 6 742  
 Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning 5 100 600  
 Upplupna ränteintäkter 292 0  
 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 795 910  
**14 111 8 252**

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,70%	2020-12-01	500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	863 304	863 304
	Hysesintäkt garage och bilplatser	14 576	11 613
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 326	8 193
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 302	6
		<b>881 508</b>	<b>883 116</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-20 265	-27 305
	El	-16 012	-16 136
	Uppvärmning	-164 008	-167 340
	Vatten	-58 254	-62 841
	Renhållning	-26 815	-25 779
	Obligatoriska besiktningar	-20 589	0
	Serviceavtal	-5 385	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-10 369	-23 069
	Försäkringar	-5 645	-6 558
	Fastighetsskatt	-15 831	-12 147
	Övriga driftskostnader	-4 973	-19 670
		<b>-348 146</b>	<b>-360 845</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 412	-9 139
	Förvaltningskostnader	-62 874	-64 982
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 791	-8 175
	Föreningsverksamhet	-3 695	-1 842
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-189	-18
	Förbrukningsinventarier	-794	-4 687
	Medlemsavgifter HSB	-12 583	-12 583
		<b>-92 338</b>	<b>-101 426</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-35 555
		<b>0</b>	<b>-35 555</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-14 600	-18 000
	Löner för anställda	-22 300	-23 025
	Vicevärdsarvode	-1 333	-4 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-11 072	-12 711
	Utbildning	0	-800
		<b>-51 305</b>	<b>-60 536</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-108 131	-133 131
	Inventarier	-10 209	-10 209
		<b>-118 340</b>	<b>-143 340</b>

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 805	0	495 775	377 828	127 429
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	127 429	-127 429
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			23 000	-23 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					219 428
Belopp vid årets utgång	<b>74 805</b>	<b>0</b>	<b>518 775</b>	<b>482 257</b>	<b>219 428</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-06-30	1,82%	2020-06-30	1 348 744 *	60 000
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,75%	2020-10-30	194 384 *	2 136
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,61%	2022-07-30	1 443 490	39 000
				<b>2 986 618</b>	<b>101 136</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>2 885 482</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	505 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 480 938
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	3 733 400	3 733 400
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 733 400</b>	<b>3 733 400</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	57 421	61 997
Uttag	0	-4 575
	<b>57 421</b>	<b>57 421</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	1 608	465
Slutskatteskuld föregående år	0	3
	<b>1 608</b>	<b>468</b>

M

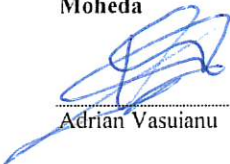
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 080	99
Arbetsgivaravgifter	1 131	54
	<b>2 211</b>	<b>153</b>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	14 800	15 350
Upplupna sociala avgifter	4 226	4 823
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 423	22 966
Upplupna räntekostnader	2 520	2 562
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	31 913	39 621
	<b>85 293</b>	<b>94 460</b>

Moheda

26/3

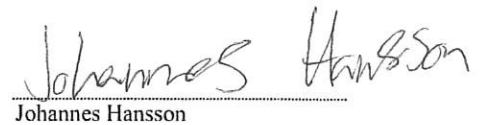
2020



Adrian Vasuianu



Christian Balsiger



Johannes Hansson

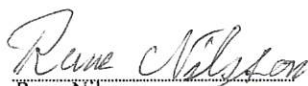


Martin Antic



Thomas Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-26



Rune Nilsson  
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bågen i Moheda, org.nr. 729500-1577

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bågen i Moheda 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 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.

### 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 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 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 Bågen i Moheda 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 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.

Moheda den 26/3 2020



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rune Nilsson  
Av föreningen vald revisor