

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Husaren

749600-0170

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Brf Husarens fastighetsadresser är Bandholtzgatan 13, 15, 17 & 19 i Varberg. Fastigheterna uppfördes under år 1961. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förenings byggnader upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Nils Holgersson, Ordförande

Susanne Davidsson, Sekreterare

Lennart Davidsson, Vice ordförande

Bengt Carnelind

Angela Ekelöf

Suppleanter har varit Björn Örjangård, Kerstin Johansson och Verica Pastuhovic. Valberedningen inför årsstämman 2020 består av Gunnel Claesson och Eva Rehn.

Revisor

Lena Fiedler, Varbergs Revisionsbyrå

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.
8 st lägenheter har under året bytt ägare.

Information från styrelsen

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter med Trygg Hansa.

Föreningen har tecknat nytt elavtal med Varbergs Energi med bundet elpris i 3 år.

Styrelsen har omarbetat föreningens stadgar. Beslut skall tas på extra föreningsstämmor under 2020.

Texter och blanketter har uppdaterats på föreningens hemsida.

Styrelsen har ansvarsförsäkring.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Husaren 7 innehållande 114 bostadslägenheter om 6 693 m² varav:

27 st 1 rum och kök

54 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde 2019 är 84 702 000 kr, varav mark 26 049 000 kr.

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa till fullvärde.

Sättningsskador på asfalterade ytor mellan 13 och 19 husen har åtgärdats.

Nya vattenpumpar med nivåvakt har installerats i 19-huset.

Diskmaskin har installerats i samlingslokalen och kompletterat med nya överskåp.
Påbörjat förnyelse av planteringar och utbyte av buskar.

Planerade fastighetsarbeten 2020:

Översyn av hängrännor och stuprör skall göras 2020 på alla hus utom 13-husets västra sida, där byte gjordes 2017.

Fortsatt förnyelse av planteringar och utbyte av buskar.

Ekonomi

Enligt styrelsens förslag höjdes följande avgifter den 1/1 2019.

Årsavgifter + 2,0 %

Bränsleavgifter + 2,0 %

Årets genomsnittliga avgifter (exkl. värme) var 499 kr per m² och år.

Föreningens kostnad för värme, el och vatten var 170 kr per m² under året.

⚡

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 101	4 082	3 987	3 928
Resultat efter finansiella poster	1 211	-833	389	948
Soliditet (%)	70	62	63	69

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	341 700	2 957 937	752	-961 638	2 338 751
Disposition av föregående års resultat:					
yttre reparationsfond		-962 000	962 000		0
Årets resultat				1 082 416	1 082 416
Belopp vid årets utgång	341 700	1 995 937	1 114	1 082 416	3 421 167

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 114
årets vinst	1 082 416
	1 083 530

disponeras så att	
reservering för yttre reparationsfond	1 080 000
i ny räkning överföres	3 530
	1 083 530

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Avgifter	2	4 101 498	4 026 990
Övriga rörelseintäkter	3	58 228	54 936
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 159 726	4 081 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 247 294	-1 273 687
Reparationer och underhåll		-227 249	-2 243 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-648 762	-578 605
Personalkostnader	6	-774 903	-769 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 450	-54 450
Summa rörelsekostnader		-2 952 658	-4 918 924
Rörelseresultat		1 207 068	-836 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 660	3 672
Summa finansiella poster		3 660	3 672
Resultat efter finansiella poster		1 210 728	-833 326
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-128 312	-128 312
Summa bokslutsdispositioner		-128 312	-128 312
Resultat före skatt		1 082 416	-961 638
Årets resultat		1 082 416	-961 638

2

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och R.O.T.- investeringar

7

279 700

279 700

Fastighetsförbättringar

8

381 150

435 600

Summa materiella anläggningstillgångar

660 850

715 300

Summa anläggningstillgångar

660 850

715 300

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

64 161

63 337

Summa kortfristiga fordringar

64 161

63 337

Kassa och bank

Kassa och bank

4 129 091

2 993 664

Summa kassa och bank

4 129 091

2 993 664

Summa omsättningstillgångar

4 193 252

3 057 001

SUMMA TILLGÅNGAR

4 854 102

3 772 301

4

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	341 700	341 700
Yttre reparationsfond	1 995 937	2 957 937
Summa bundet eget kapital	2 337 637	3 299 637

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 114	752
Årets resultat	1 082 416	-961 638
Summa fritt eget kapital	1 083 530	-960 886
Summa eget kapital	3 421 167	2 338 751

Kortfristiga skulder

Förskott årsavgifter	346 702	342 952
Leverantörsskulder	104 070	122 174
Inre reparationsfond	804 683	816 067
Skatteskulder	60 371	35 967
Övriga skulder	38 831	37 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 278	78 441
Summa kortfristiga skulder	1 432 935	1 433 550

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 854 102

3 772 301

7

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med K2 - Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar Tillämpade avskrivningstider: Fastighetsförbättringar 10 år

Not 2 Avgifter

	2019	2018
Avgifter	3 340 524	3 274 836
Bränsleavgifter	581 328	569 808
Garage, parkeringsavgifter m.m.	179 646	182 346
	4 101 498	4 026 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avgifter för lokaler	54 204	53 136
Övrigt	4 024	1 800
	58 228	54 936

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	99 170	109 650
Fjärrvärme	744 639	795 750
Vatten	294 160	258 616
Renhållning	109 325	109 671
	1 247 294	1 273 687

Σ

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	8 750	8 750
Förvaltningsarvode	178 500	175 000
Fastighetsförsäkring	55 274	52 897
Fastighets- avgift och skatt	194 488	176 960
Avgifter för TV och fiber	61 425	66 569
Övrigt	150 325	98 429
	648 762	578 605

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner	408 126	404 074
Styrelsearvode	93 000	91 000
Pensionskostnader	14 741	14 360
Sociala kostnader inklusive uttagmoms	259 036	259 658
	774 903	769 092

Not 7 Byggnader, mark och R.O.T- investeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 671 920	10 671 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 671 920	10 671 920
Ingående avskrivningar	-10 392 220	-10 392 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 392 220	-10 392 220
Utgående redovisat värde	279 700	279 700
Taxeringsvärden byggnader	58 653 000	47 325 000
Taxeringsvärden mark	26 049 000	17 780 000
	84 702 000	65 105 000
Bokfört värde mark	279 700	279 700
	279 700	279 700

Σ

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	544 500	544 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 500	544 500
Ingående avskrivningar	-108 900	-54 450
Årets avskrivningar	-54 450	-54 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 350	-108 900
Utgående redovisat värde	381 150	435 600

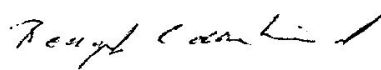
Not 9 Ansvarsförbindelser

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtagande	6 680	6 582
	6 680	6 582

Varberg 2020- 03 - 25


Nils Holgersson
Ordförande


Lennart Davidsson


Bengt Cernelind


Susanne Davidsson

Angela Ekelöf



Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03 - 27


Lena Fiedler
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husaren

Org.nr 749600-0170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

2

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 27 mars 2020



Lena Fiedler
Auktoriserad revisor