

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF FRAMTIDEN



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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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 tomträtts-avtal 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Aneby Org. nr. 727000-0743

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01--2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Solrosen 3 och 4 i Aneby som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Lundmarksgatan 12 A-C och Konserthusgatan 7 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7 st	1 rok	294 m ²
		12 st	2 rok	691 m ²
		21 st	3 rok	1 406 m ²
		40 st		2 391 m ²
Lokaler		1 st		61 m ²
Garage		10 st		
P-platser		15 st		
		26 st		61 m ²
Totalt		66 st		2 452 m ²



HSB – där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- OVK-besiktning (2018)
- Tätning fönster och balkongdörrar (2018)
- Stambyte föreningslokal (2018)
- Byte lägenhetsdörrar (2017)
- Utvändig målning av soprummen(2016)
- Målning av samtliga trapphus (2015)
- Installation av ytterbelysning (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställt renovering av föreningslokalen
- Installerat akustikplattor i trappuppgångarna
- Justerat lägenhetsdörrar för lägenhetsinnehavarna

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 29 oktober 2019. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och fortsätter att göra smarta val som ska gynna medlemmarna. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byta bergvärmepump och borra nya bergvärmehål med syfte att spara pengar och med hänsyn till miljön bli av med oljebrännaren.
- Laga balkonger.
- Ny asfalt mellan Konserthusgatan 7 A-7 B.
- Reparera garaget.
- Renovera taket och se över möjligheten till att installera solceller.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2019.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att ej höja årsavgifterna med.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 707 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. *SP*



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Internet - TeliaSonera

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 13 medlemmar.
Extrastämma hölls 2019-11-12. På stämman deltog 10 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar (föregående års antal 44) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Peter Hansen	ordförande
Tomas Ekbladh	sekreterare
Mikael Wiberg	ledamot
Petter Thuné	ledamot
Haris Puskar	ledamot
Florenz Stenberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Hansen, Mikael Wiberg och Petter Thuné.


Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Hansen, Tomas Ekbladh och Petter Thuné två i förening.

Vicevärd har varit Peter Hansen.

Revisor har varit Ragna Raaby vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Peter Hansen med Petter Thuné som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen. 



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 856	1 786	1 788	1 782	1 689
Res. efter finansiella poster, tkr	138	262	262	471	92
Soliditet, %	80	79	77	68	62
Balansomslutning, tkr	3 389	3 269	3 033	3 025	2 587
Eget kapital, tkr	2 725	2 587	2 325	2 062	1 592
Taxeringsvärde, tkr	9 454	7 341	7 341	7 341	6 780
- varav byggnad, tkr	7 200	6 033	6 033	6 033	5 633
Underhållsfond tkr	2 196	2 363	2 039	1 329	1 246
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	707	690	690	690	663
Långfristig Bankskuld kr/ m ²	0	0	14	115	152
Belåningsgrad, %	0	0	1	4	6
Räntekostnader kr/ m ²	0	0	2	4	5

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	178 030	0	2 363 180	-216 477	262 435
Resultatdisp enl stämmobeslut -18				262 435	-262 435
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			200 000	-200 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-367 527	367 527	
Årets resultat					137 739
Belopp vid årets slut	178 030	0	2 195 653	213 485	137 739

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	213 485
Årets resultat	<u>137 739</u>
Till stämmans förfogande	351 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>351 224</u>
	351 224

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 195 653 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 856 723	1 785 654
Summa rörelsens intäkter		1 856 723	1 785 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 116 490	-1 137 099
Periodiskt underhåll	Not 3	-367 527	-156 696
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 638	-28 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-134 586	-130 035
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-77 339	-77 339
Summa rörelsens kostnader		-1 722 581	-1 529 969
Rörelseresultat		134 143	255 685
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 596	7 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-497
Summa finansiella poster		3 596	6 750
Resultat efter finansiella poster		137 739	262 435
Årets resultat		137 739	262 435

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 1 120 002 1 197 341

Mark

30 000 30 000

1 150 002 1 227 341*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

1 150 502 1 227 841**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 282 1 138

Avräkningskonto HSB Göta

612 049 876 492

Övriga fordringar

Not 9 3 274 56 305

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 45 506 40 173

663 111 974 108*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 500 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

75 036 67 25175 036 67 251

Summa omsättningstillgångar

2 238 147 2 041 359**Summa tillgångar****3 388 649** **3 269 200**

B

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

178 030

178 030

Fond för yttre underhåll

2 195 653

2 363 180

2 373 6832 541 210*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

213 485

-216 477

Årets resultat

137 739

262 435

351 22445 958

Summa eget kapital

2 724 9072 587 168**Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

136 171

187 700

Skatteskulder

4 283

0

Fond för Inre underhåll

267 683

254 588

Övriga skulder

16 346

13 940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

239 260

225 803

Not 13

663 743682 032

Summa skulder

663 743682 032**Summa eget kapital och skulder****3 388 649****3 269 200**

P



Noter

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,45
Ombyggnader	2,50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighets skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

EP

**Noter**

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 576 344 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 690 836	1 649 640
	Hyror	36 710	36 290
	Elintäkter	114 971	94 219
	Värmeintäkter	23 868	23 868
	Övriga intäkter	31 422	22 405
	Bruttoomsättning	1 897 807	1 826 422
	Hysesbortfall	-596	-280
	Avsatt till Inre fond	-40 488	-40 488
		1 856 723	1 785 654

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	89 485	51 575
	Reparationer	116 079	273 478
	El	210 905	172 627
	Uppvärmning	236 958	194 185
	Vatten	150 645	161 845
	Sophämtning	26 231	29 676
	Övriga avgifter	22 440	18 839
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 362	22 394
	Förvaltningsarvoden	87 745	74 841
	Övriga driftskostnader	147 640	137 639
		1 116 490	1 137 099



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	367 527	156 696
	367 527	156 696
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 138	11 300
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	26 638	28 800
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har en kvinnlig lokalvårdare samt en manlig fastighetsskötare anställd på deltid.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	19 900	12 100
Vicevärdsarvode	15 000	15 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	15 868	45 083
Sociala kostnader	15 405	16 590
	68 673	91 273
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	58 168	31 169
Sociala kostnader	7 746	7 594
	65 913	38 762
Totalt	134 586	130 035
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	77 339	77 339
	77 339	77 339

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2063

1964

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 686 074

4 686 074

4 686 074

4 686 074

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-3 488 733

-3 411 394

-77 339

-77 339

-3 566 072

-3 488 733

Utgående bokfört värde**1 120 002****1 197 341**

Taxeringsvärde för Solrosen 3

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

7 200 000

6 000 000

0

33 000

7 200 000

6 033 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

2 254 000

1 288 000

0

20 000

2 254 000

1 308 000

Taxeringsvärde totalt

9 454 000

7 341 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500**500****Not 9 Övriga fordringar**Skattefordran
Skattekonto
Övriga fordringar

0

1 334

3 274

5 621

0

49 350

3 274**56 305**



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 506	40 173
	45 506	40 173

Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 500 000
					1 500 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt		7 763	4 691
Arbetsgivaravgifter		7 444	3 759
Övriga kortfristiga skulder		1 139	5 490
		16 346	13 940

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader		95 893	101 113
Förutbetalda hyror och avgifter		143 367	124 690
		239 260	225 803

Övriga noter

Ställda säkerheter			
Uttagna pantbrev i fastigheten		3 114 800	3 114 800
Varan frlgjorda		3 114 800	3 114 800



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Aneby 109-04-2020

Peter Hansen

Haris Puskar

Mikael Wiberg

Tomas Ekbladh

Petter Thuné

Florenz Steenberg

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ragna Raaby
Av föreningen vald revisor

Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Framtiden i Aneby, org.nr. 727000-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framtiden i Aneby för år 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

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 Framtiden för år 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. Revisor 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

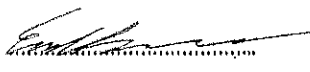
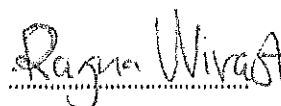
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Aneby den 6/14 2020

Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

24/14 2020

