



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VÄNERBLICK I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769606-3010



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 årets 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 omförelse 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vänerblick i Lidköping

Org nr 769606-3010

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 17:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. BFS 1996:56 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes under 2018. Nästa besiktning ska ske 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2013.

Lagstadgad årlig kontroll av värme-kylanläggning (bergvärmepumpen) har skett hösten 2018.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar i Lidköping. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Från och med 1/1 2020 har föreningen tecknat avtal gällande försäkring med Länsförsäkringar genom Söderberg & Partner. Även då ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningens fastighet Utkiken 1 är belägen på adresserna Furuhällsvägen 70, 72 och 74 i Lidköping.

Husen färdigställdes år 2003 och består av 3 st bostadshus. Den totala bostadsytan uppgår till 4 195,5 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	27
4	21
Totalt	48

I varje hus finns 9 st 3: or och 7 st 4:or. I föreningen finns även 1 st lokaler, 48 st garage fördelade i 12 garagebyggnader och 37 st parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll 2019

Markarbete, växter, förstoring stenkista för dagvatten	49 552
Tvätt fasad	69 808
Avloppspump, cirkulationspump	74 954
Radonmätning, energideklaration	23 925
	218 239 kr

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Under året har föreningen installerat IMD för elöverföring. Kostnaden för installationen blev 182 000 kr.

Ekonomi

Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 812 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 096 000 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland för uppdatering av underhållsplanen.
- Fortum avseende fastighetsel.
- Sappa avseende kabel-tv
- Inspecta avseende hissbesiktning
- Hisstjänst i Lidköping avseende hisservice.
- IDCC avseende årlig kontroll värme
- Assemblin angående service av värmeanläggning och undercentral
- Lorentzons avseende årlig kontroll av värmesystem
- Sverull angående avloppspumparna

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 67 (66) medlemmar varav 66 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 11 april 2019. På stämman deltog 34 röstberättigade personer.

Extra föreningsstämma avseende installation av IMD mätning på el hölls 16 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Jan Eriksson	ordförande
Elving Nilsson	ledamot, vice ordförande
Agneta Svanholm	ledamot, sekreterare
Enar Svensson	ledamot
Bertil Sjöqvist	ledamot
Erik Berggren	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jan Eriksson och Elving Nilsson och Bertil Sjöqvist. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan Eriksson, Elving Nilsson, Agneta Svanholm och Bertil Sjöqvist, två i förening.

Vicevärd

Bertil Sjöqvist har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Karin Rodrik med Carl- Magnus Calmestrand samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Bertil Sjöqvist.

Valberedning

Valberedningen består av Börje Bergsten (sammankallande), Thomas Olsson och Sven-Sture Hörnell.

Miljösamordnare

Enar Svensson och Bertil Sjöqvist

Brandskydd

Enar Svensson och Jan Eriksson

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 599	3 548	3 550	3 551	3 548
Resultat efter finansiella poster tkr	605	876	171	754	781
Soliditet %	51	50	47	47	50
Avgifts- och hyresbortfall tkr	2	3	3	0	0
Bankskuld tkr	33 096	33 489	36 882	37 275	37 668
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	812	812	812	812	812
Fond för yttre underhåll tkr	3 845	3 663	3 365	3 617	3 305



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 999 000	3 662 956	1 793 801	876 423
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	876 423	-876 423
Reservering till yttre fond		400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-218 239	218 239	
Årets resultat				604 613
Belopp vid årets slut	27 999 000	3 844 717	2 488 463	604 613

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 3 844 717

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 670 225
Årets resultat före fondförändring	604 613
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 239
Summa	3 093 077

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera in i ny räkning 3 093 077

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	604 613
Avsättning till underhållsfond	- 400 000
Disposition underhållsfond	218 239
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-181 761
Resultat efter fondförändring	422 852



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 598 825	3 548 004
Summa intäkter		3 598 825	3 548 004
Driftskostnader	Not 2	-1 692 163	-1 151 380
Underhållskostnader	Not 3	-218 239	-480 796
Personalkostnader	Not 4	-95 815	-97 589
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-661 817	-661 817
Summa rörelsekostnader		-2 668 034	-2 391 582
Rörelseresultat		930 791	1 156 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 830	4 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-330 008	-284 016
Summa finansiella poster		-326 178	-279 998
Årets resultat		604 613	876 423



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>64 879 021</u>	<u>65 540 838</u>
	64 879 021	65 540 838

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

64 879 521

65 541 338

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	10	0
--------	----	---

Övriga fordringar

Not 11	628 768	1 716 794
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>105 543</u>	<u>67 901</u>
	734 321	1 784 695

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 734 321

2 784 695

Summa tillgångar

68 613 842

68 326 033



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 999 000

27 999 000

Fond för yttre underhåll

3 844 717

3 662 956

31 843 717

31 661 956

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 488 464

1 793 801

Årets resultat

604 613

876 423

3 093 077

2 670 225

Summa eget kapital

34 936 794

34 332 180

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

32 703 000

20 268 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

393 000

13 221 000

Leverantörsskulder

106 928

122 315

Skatteskulder

9 569

1 262

Övriga skulder

Not 16

0

24 336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

464 551

356 940

974 048

13 725 853

Summa skulder

33 677 048

33 993 853

Summa Eget kapital och skulder

68 613 842

68 326 033



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 104 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för solceller har bedömts vara 18 år.

Markanläggning

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för dränering har bedömts vara 16 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 406 884	3 406 884
Hyror	144 000	144 000
Bortfall hyror	-26 000	-3 000
Elintäkter	56 055	0
Övriga intäkter	17 886	120
	3 598 825	3 548 004
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, installation IMD, grindar mm	780 610	389 911
Tv/datakostnader	69 800	67 924
Reparationer	107 491	77 780
El	269 193	183 376
Vatten	118 608	80 929
Sophämtning	43 879	43 111
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 796	74 386
Medlemsavgifter	22 301	22 008
Försäkringar	43 812	42 127
Förvaltningsarvoden	86 445	83 901
Övriga driftskostnader	67 227	85 927
	1 692 163	1 151 380
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	218 239	480 796
	218 239	480 796
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 800	50 068
Vicevärdsarvode	25 000	25 333
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	4 518	5 444
Sociala kostnader	10 497	13 744
	95 815	97 589
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	600 487	600 487
Ombyggnader	54 513	54 513
Markanläggningar	6 817	6 817
	661 817	661 817
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	327	545
Övriga ränteintäkter	3 503	3 473
	3 830	4 018
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	330 008	284 016
	330 008	284 016



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2122
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 2003

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	68 938 000	-6 487 448	-600 487	2003-2122	61 850 065
Mark	2 000 000				2 000 000
Markanläggning	136 330	-27 268	-6 817	2015-2034	102 245
Solceller	1 090 250	-109 026	-54 513	2017-2036	926 711
	<u>72 164 580</u>	<u>-6 623 742</u>	<u>-661 817</u>		<u>64 879 021</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	70 164 580	70 164 580
Anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 164 580</u>	<u>72 164 580</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 623 742	-5 961 925
Årets avskrivningar	-661 817	-661 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 285 559</u>	<u>-6 623 742</u>

Bokfört värde

64 879 021 **65 540 838**

Taxeringsvärde för Utkiken

Byggnad - bostäder	45 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	1 058 000	589 000
	<u>46 058 000</u>	<u>38 589 000</u>

Mark - bostäder	13 000 000	9 800 000
Mark - lokaler	612 000	432 000
	<u>13 612 000</u>	<u>10 232 000</u>

Taxeringsvärde totalt 59 670 000 48 821 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500** **500**

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 10 0
10 0

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland 605 545 1 693 571
 Skattekonto 23 223 23 223
628 768 1 716 794

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	2 000 000
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-07-01	6 mån	0,20%	1 000 000
					3 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 999 000	3 662 956	1 793 801	876 423
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	876 423	-876 423
Reservering till yttre fond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-218 239	218 239	
Årets resultat				604 613
Belopp vid årets slut	27 999 000	3 844 717	2 488 464	604 613

Handwritten signature/initials



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769606-3010

Hsbs Brf Vänerblick I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
SEB Bolån AB	34536589	1,19%
SEB Bolån AB	34536597	1,19%
SEB Bolån AB	34536627	0,66%
	Konv.datum	Belopp
	2020-01-28	8 634 000
	2020-01-28	11 634 000
	2021-01-28	12 828 000
		33 096 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		32 703 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		31 131 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	42 939 000	42 939 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	393 000	13 221 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	15 747
Arbetsgivaravgifter	0	8 589
	0	24 336
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 800	0
Förutbetalda hyror och avgifter	314 980	302 732
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	139 771	54 208
	464 551	356 940

Lidköping 17/3 2020

Jan Eriksson

Elving Nilsson

Agneta Svanholm

Enar Svensson

Erik Berggren

Bertil Sjöqvist

Vår revisionsberättelse har 17/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Karin Rodrik

Carl-Magnus Calmestrand

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vänerblick, org.nr. 769606-3010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänerblick 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

m
R

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 Vänerblick 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Lidköping den 17/3 2020

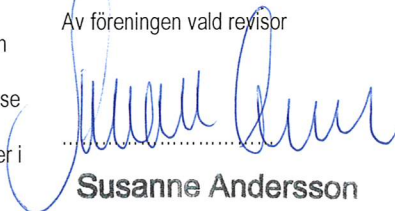
 Karin Rodrik
 Carl-Magnus Calmestrand

Karin Rodrik

Carl-Magnus Calmestrand

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

 Susanne Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor