



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Tor i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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 Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1967 på fastigheten Tor 2 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress till bostäderna har adress 19 A-B-D samt lokalen Kungsgatan 19.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 juni 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar var 22. *MC*



Styrelse

Styrelsen har under året **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kurt Elmgren, ordförande
Stefan Höjelid, vice ordförande
Hans Sjöholm, sekreterare
Tomas Morehed
Gert Strandh, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Tomas Persson
Henrik Johansson

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

Ordinarie ledamöter: Tomas Morehed, ordförande
Stefan Höjelid, vice ordförande
Hans Sjöholm, sekreterare
Kurt Elmgren
Gert Strandh, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Tomas Persson
Henrik Johansson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tomas Morehed och Stefan Höjelid samt suppleanten Henrik Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kurt Elmgren, Hans Sjöholm Tomas Morehed och Stefan Höjelid, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Eva Gustafsson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Tomas Morehed med Hans Sjöholm som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av David Lernbrink (ordförande) och Ingmar Fransson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riab. *AL*



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 1 829 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	2	
2 rum	13	
3 rum	14	
4 rum	<u>3</u>	
Bostäder bostadsrätt	32	2 332
Lokaler bostadsrätt	1	439
Lokaler hyresrätt i källare	5	54
Garage	28	
Besöksparkeringar	4	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen 19 A-B är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. På Kungsgatan 19 D är det mekanisk från- och tilluft med värmeväxlare i varje lägenhet.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Installation av bredband.
2000-01	Utbyggnad, målning och inglasning av balkonger.
2005	Installation av två st hissar (19 A-B).
2009	Relining av stammar. Renovering av tvättstugan.
2011-12	Fönsterbyte.
2012	Tidigare lokaler på Kungsgatan 19 D byggdes om till 12 bostäder. Ombyggnaden inkl byte av hiss bekostades av dåvarande bostadsrättshavare.
2013	OVK.
2016	Byte av värmeväxlare, fjärrvärmecentral.
2016	Byte av varmvattenberedare.
2016	Byte av belysning i garage.
2017	Gemensamt gym
2017	Säkerhetsdörrar på Kungsgatan 19 A-B
2018	Anläggning av innergård
2018	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av matavfall. Bytt till energisnålare belysning i garaget. 



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	305	335,3	352,9	342,3	328,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	329	353,5	381,0	369,6	379,7
Värmekostnad kr/kvm	84	90	90	86	85
Lokal- och bostadsytan är 2 771 kvm					
El i MWh	53,7	55,8	52,9	60,8	63,4
Vatten i kbm	1 953	2 097	2 821	2 764	2 279
Kubikmeter per bostadsrätt	61	65	88	84	69

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 underhållsplan, som har uppdaterats under året. Årlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2018 av styrelsen.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 445,30 kr/kvm inkl värme och vatten. För bostadsrättslokalen är avgiften 777,13 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 33 bostadsrätter har under året 3 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43 (42). 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. *ll*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 453	1 448	1 450	1 464	1 949
Resultat efter finansiella poster	398	153	35	202	564
Balansomslutning (tkr)	8 686	8 341	8 303	8 376	8 113
Eget kapital (tkr)	5 525	5 222	5 069	5 034	4 832
Soliditet (%)	64	63	61	60	60
Taxeringsvärde (tkr)	22 550	22 550	22 550	18 379	18 379
-varav byggnad (tkr)	16 524	16 524	16 524	13 358	13 358
Likviditet (%)	162	268	259	235	220
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	445	445	445	445	445
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	777	777	777	777	777
Total låneskuld (tkr)	2 281	2 345	2 414	2 479	2 540
Låneskuld (kr/kvm*)	823	1 006	871	895	917
Underhållsfond (tkr)	812	767	648	759	696
Avskrivning (kr/kvm*)	22	85	68	68	66
Räntekostnader (kr/kvm*)	13	18	17	20	27
Räntekänslighet (%)	1,7	1,7	1,7		

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

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%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 114 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 37 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	763 600	1 706 100	766 910	1 832 295	153 127
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				153 127	-153 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			114 000	-114 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-69 050	69 050	
Årets resultat					303 163
Belopp vid årets utgång	763 600	1 706 100	811 860	1 940 472	303 163

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 985 422,25
Årets resultat	303 162,87
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-114 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	69 050,00
Summa till stämmans förfogande	2 243 635,12

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 243 635,12
-------------------------	---------------------

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 452 726	1 448 284
Summa rörelseintäkter		1 452 726	1 448 284

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-722 259	-833 491
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 153	-129 235
Underhåll enligt plan	Not 5	-69 050	-23 501
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-74 736	-73 212
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 072	-197 764
Summa rörelsekostnader		-1 027 270	-1 257 203

Rörelseresultat**425 456****191 081****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 000	3 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 418	-41 554
Summa finansiella poster		-27 418	-37 954

Resultat efter finansiella poster**398 038****153 127**

Inkomstskatt	Not 8	-94 875	0
--------------	-------	---------	---

Årets resultat**303 163****153 127****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		303 163	153 127
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-142 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		69 050	23 501
Överföring till balanserat resultat		258 213	34 628

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	6 019 719	6 071 901
Inventarier och installationer	Not 10	20 480	14 320
Summa materiella anläggningstillgångar		6 040 199	6 086 221

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

6 040 699 **6 086 721**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	-4 587
Avräkningskonto HSB		1 100 372	719 387
Övriga kortfristiga fordringar		2 121	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 899	39 372
Summa kortfristiga fordringar		1 145 393	754 172

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 645 393 **2 254 172**

Summa tillgångar

8 686 092 **8 340 893** *ll*

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	763 600	763 600
Upplåtelseavgifter	1 706 100	1 706 100
Fond för yttre underhåll	811 860	766 910
Summa bundet eget kapital	3 281 560	3 236 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 940 472	1 832 295
Årets resultat	303 163	153 127
Summa fritt eget kapital	2 243 635	1 985 422

Summa eget kapital

Not 14 **5 525 195** **5 222 032**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 523 000	2 276 312
Summa långfristiga skulder		1 523 000	2 276 312

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		758 000	68 976
Medlemmarnas inre fond	Not 16	475 557	415 442
Leverantörsskulder		51 989	140 266
Aktuell skatteskuld	Not 17	100 988	7 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	19 891	15 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	231 471	194 719
Summa kortfristiga skulder		1 637 896	842 548

Summa skulder

3 160 896 **3 118 860**

Summa eget kapital och skulder

8 686 092 **8 340 893**



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.

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 0,54% av anskaffningsvärdet.

För hög avskrivning 2017 har återförts. Utan denna återföring hade avskrivningen gjorts med 1,26 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen betalar inkomstskatt på periodiseringsfond från 2011, som nu har återförts skattemässigt.

Avsättning till periodiseringsfond gjordes för att minska inkomstskatten, när föreningen var ett oäkta bostadsföretag. 2012 blev föreningen ett Privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 038 432	1 038 432
	Årsavgifter lokaler	341 160	341 160
	Hysesintäkt lokaler	8 640	8 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	122 580	117 750
	Hysesintäkt övrigt	4 734	5 040
	Avsatt till inre fond	-69 000	-69 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 593	6 259
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 587	2
		1 452 726	1 448 284
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-67 707	-154 924
	El	-75 782	-67 188
	Uppvärmning	-233 465	-249 897
	Vatten	-66 553	-68 203
	Renhållning	-53 601	-48 767
	TV, bredband, iptelefoni	-64 268	-64 556
	Obligatoriska besiktningar	-10 901	0
	Serviceavtal	0	-753
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 758	-13 506
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-48 281	-72 909
	Försäkringar	-24 067	-23 341
	Fastighetsskatt	-68 284	-67 580
	Övriga driftskostnader	-1 592	-1 868
		-722 259	-833 491
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 854	-8 371
	Förvaltningskostnader	-48 712	-47 490
	Kostnader överlåtelse och pant	-2 731	-6 268
	Föreningsverksamhet	-5 933	-31 494
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 510	-2 692
	Förbrukningsinventarier	-1 934	-1 251
	Medlemsavgifter HSB	-15 427	-14 881
	Stämma och styrelse	-15 052	-16 788
		-101 153	-129 235
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-23 501
	Underhåll mark och utemiljö	-69 050	0
		-69 050	-23 501



Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-40 500	-34 883
Löner för anställda	-15 687	-14 465
Vicevärdarvode	0	-10 000
Övriga arvoden	300	-300
Övriga personalkostnader	0	-667
Revisionsarvode	-4 000	-2 000
Sociala avgifter	-14 849	-10 897
	<u>-74 736</u>	<u>-73 212</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-122 429	-192 687
Byggnader minskad avskrivning 2017	70 247	0
Inventarier	-7 890	-5 077
	<u>-60 072</u>	<u>-197 764</u>
Not 8 Inkomstskatt		
Inkomstskatt taxering 2018	-94 875	0

**Not 9 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 9 727 328 9 472 765

Årets investering byggnader 0 254 563

Ingående anskaffningsvärde mark 292 000 292 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 10 019 328 10 019 328**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 947 427 -3 754 740

Årets avskrivningar byggnader -52 182 -192 687

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 999 609 -3 947 427**Utgående bokfört värde 6 019 719 6 071 901**

Bokförda värden byggnader 5 727 719 5 779 901

Bokförda värden mark 292 000 292 000

Fastighetsbeteckning: Tor 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	14 800 000	1 724 000	16 524 000	16 524 000
Lokaler	1967	5 200 000	826 000	6 026 000	6 026 000
		20 000 000	2 550 000	22 550 000	22 550 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 30 686 20 289

Årets investeringar 14 050 10 397

Utgående anskaffningsvärden 44 736 30 686

Ingående avskrivningar -16 366 -11 289

Årets avskrivningar -7 890 -5 077

Utgående avskrivningar -24 256 -16 366

Utgående bokfört värde 20 480 14 320

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring 24 275 24 067

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning 1 900 0

Förutbetald kabel-TV och bredband 8 068 8 066

Förutbetald fastighetsskötsel 1 938 4 239

Upplupna ränteintäkter 3 000 3 000

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 3 718 0

42 899 39 372**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-03-01	1 500 000	1 500 000
			1 500 000	1 500 000

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	763 600	1 706 100	766 910	1 832 295	153 127
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	153 127	-153 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			114 000	-114 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-69 050	69 050	
Årets Resultat					303 163
Belopp vid årets utgång	763 600	1 706 100	811 860	1 940 472	303 163

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-03-01	1,48%	2019-03-01	730 000 *	730 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,34%	2022-06-01	1 551 000	28 000
				2 281 000	758 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 523 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 112 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 411 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

* Lån med slutfbetalningsdatum 2019 räknas som kortfristig lån.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 872 000	3 872 000
varav i eget förvar	-986 000	-986 000
Summa ställda säkerheter	2 886 000	2 886 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	415 442	391 486
Avsättning	69 000	69 000
Uttag	-8 885	-45 043
	475 557	415 442

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 565	6 134
Slutskatteskuld föregående år	95 423	1 430
	100 988	7 564

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	14 641	14 365
Personalens källskatt	2 673	-450
Arbetsgivaravgifter	2 077	245
Övriga kortfristiga skulder	500	1 422
	19 891	15 582

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	32 300	37 250
Upplupna sociala avgifter	10 149	9 615
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 966	41 077
Upplupna räntekostnader	0	1 713
Upplupen revision	8 854	8 636
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 202	94 927
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 500
	<u>231 471</u>	<u>194 719</u>

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Föreningen har beslutat att lösa in lånet med slutbetalningsdag 2019-03-01.

Växjö 8/4 2019



Tomas Morehed



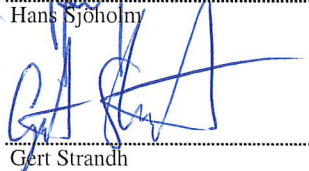
Hans Sjöholm



Kurt Elmgren

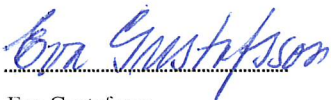


Stefan Höjeliid

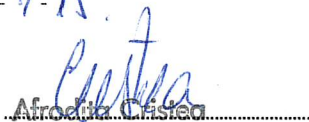


Gert Strandh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-4-15.



Eva Gustafsson
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Växjö, org.nr. 729500-1494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Växjö för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Tor i Växjö för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

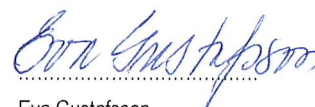
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Växjö den 10/4 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Eva Gustafsson
Av föreningen vald revisor