



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Lärkan 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 1989 på fastigheterna Trädlärkan 1 och Sågverket 3 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Pehr Bäckmans väg 4-8 (jämna nummer) och Toftasjövägen 18-62 (jämna nummer) samt 201-227 (udda nummer).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 september 2012.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17. På stämman togs det första beslutet (av två) att anta nya stadgar. 



Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lennart Larsson, ordförande
Ulf Ulfsax, vice ordförande
Cristina Hellerstedt, sekreterare
Thorleif Berntson
Josefine Gullberg
Uno Persson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lennart Larsson, Ulf Ulfsax och Josefine Gullberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lennart Larsson, Ulf Ulfsax, Cristina Hellerstedt och Josefine Gullberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Nilsson med Göran Samuelsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Lennart Larsson med Ulf Ulfsax som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Renée Dahlin (ordförande) och Henric Jonsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärden.

Under året har Mats Dahlin varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det radhuslängor. Fastigheternas areal är 17 677 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	22	
4 rum	17	
Lägenheter bostadsrätt	39	3 480
Lägenheter hyresrätt	1	62
Bilplatser under tak	2	
Bilplatser övriga	4	
Besöksparkeringar	6	



Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Medlemmarna betalar sin värmekostnad direkt till värmeleverantören. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2004	Installation av fjärrvärme och frånluftsfläkt.
2008	Energideklaration.
2010	40 st nya vattenmätare har installerats.
2013	Byte av samtliga ytterdörrar.
2014	Tvättning och målning av fasad.
2015	Tvättning och målning av carportar.
2015	Renovering av takpannor (tvättning och målning)

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har fjärrvärme. Föreningen har sopsortering.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/larkan

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
El i MWh	9,2	9,4	9,6	9,5	11,1
Vatten i kbm (inkl lgh i hyresrätt)	3 486	3 361	3 709	3 649	3 139
Kubikmeter per lägenhet	87	84	93	91	81

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 18 juni 2018 av Ulf Ulfsax och Lennart Larsson (styrelsen) Mats Dahlin (vicevärd) samt Monica Nilsson (revisor).

Studie och fritidsverksamhet

Två gemensamma städdagar har genomförts.

Årsavgifter

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

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 593 kr/kvm exkl värme och vatten. *h*



Övrigt

En extraamortering på 2 000 000 kr gjordes i samband med lånekonvertering 2018-09-28.

Medlemsinformation

Av föreningens 39 bostadsrätter har under året 1 (1) lägenhet överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (57). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 192	2 205	2 278	2 498	2 566
Resultat efter finansiella poster (tkr)	471	575	403	-599	-79
Balansomslutning (tkr)	25 990	27 769	28 441	28 763	30 016
Eget kapital (tkr)	7 994	7 524	6 949	6 546	7 145
Soliditet (%)	30,8	27,1	24,4	22,8	23,8
Taxeringsvärde (tkr)	36 657	25 492	25 492	25 492	25 164
-varav byggnad (tkr)	24 957	16 132	16 132	16 132	16 974
Likviditet (%)	25	662	639	580	630
Justerad Likviditet (%)	465				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	593	593	611	657	657
Hysesintäkt bostad 31/12 (kr/kvm)	817	811	760	745	742
Total låneskuld (tkr)	17 725	19 930	21 142	21 859	22 412
Låneskuld (kr/kvm*)	5 093	5 727	6 076	6 281	6 440
Underhållsfond (tkr)	3 790	3 678	3 567	3 484	4 368
Avskrivning (kr/kvm*)	157	159	159	158	160
Räntekostnader (kr/kvm*)	72	79	106	133	178
Räntekänslighet (%)	8,6	9,7	9,9		

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering 2019 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

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 ett överskott med 267 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 93 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 280 000 kr.

Övrigt 2019

- Energideklaration kommer att göras.
- Föreningen kommer att ta andra beslutet om att anta nya stadgar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 414 003		3 677 753	1 857 168	574 747
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				574 747	-574 747
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			112 000	-112 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					470 502
Belopp vid årets utgång	1 414 003		3 789 753	1 857 168	470 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	2 431 915,11
Årets resultat	470 501,94
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-112 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	2 790 417,05

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 790 417,05
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 191 615	2 205 442
Summa rörelseintäkter		2 191 615	2 205 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-663 309	-563 640
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 051	-114 925
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-154 395	-131 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-545 865	-553 844
Summa rörelsekostnader		-1 482 620	-1 364 195
Rörelseresultat		708 995	841 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 988	9 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 481	-276 212
Summa finansiella poster		-238 493	-266 500
Årets resultat		470 502	574 747

Tilläggsupplysning

Årets resultat	470 502	574 747
Reservering till fond för yttre underhåll	-112 000	-111 000
Överföring till balanserat resultat	358 502	463 747

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 718 678	24 250 418
Inventarier och installationer	Not 8	53 750	67 875
Summa materiella anläggningstillgångar		23 772 428	24 318 293

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

23 772 928 **24 318 793**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		553 638	792 709
Övriga kortfristiga fordringar		9 559	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 127	52 598
Summa kortfristiga fordringar		612 324	845 308

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 600 000	2 600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	2 600 000

Kassa

		4 979	5 000
Summa kassa och bank		4 979	5 000

Summa omsättningstillgångar

2 217 303 **3 450 308**

Summa tillgångar

25 990 231 **27 769 101**

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 414 003	1 414 003
Fond för yttre underhåll		3 789 753	3 677 753
Summa bundet eget kapital		5 203 756	5 091 756

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 319 915	1 857 168
Årets resultat		470 502	574 747
Summa fritt eget kapital		2 790 417	2 431 915

Summa eget kapitalNot 12 **7 994 173** **7 523 671****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 137 514	19 724 572
Summa långfristiga skulder		9 137 514	19 724 572

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 587 058	205 608
Leverantörsskulder		31 974	22 847
Aktuell skatteskuld	Not 14	31 568	7 175
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 191	564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 753	284 664
Summa kortfristiga skulder		8 858 544	520 858

Summa skulder**17 996 058** **20 245 430****Summa eget kapital och skulder****25 990 231** **27 769 101**



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 1,6 % 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 inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

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 har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 459 000 kr. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 062 104	2 062 104
	Hysesintäkt bostäder	50 628	49 458
	Hysesintäkt garage och bilplatser	12 000	12 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	61 260	67 605
	Årsavgift konsumtionsavgift el	3 120	3 120
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 503	5 152
	Övriga fakturerade kostnader	0	6 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	3
		2 191 615	2 205 442
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-69 632	-55 150
	El	-21 679	-19 313
	Vatten	-159 941	-154 653
	Renhållning	-47 536	-45 943
	TV, bredband, iptelefoni	-20 362	-20 389
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-24 673	-33 541
	Försäkringar	-41 933	-40 617
	Fastighetsskatt	-274 927	-191 190
	Övriga driftskostnader	-2 626	-2 844
		-663 309	-563 640
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-83 875	-80 029
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 503	-5 150
	Föreningsverksamhet	-1 689	-2 221
	Kontorsutrustning och -material	-948	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-180	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 323	-16 711
	Stämman och styrelse	-3 395	-1 901
		-119 051	-114 925
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-30 896	-31 740
	Löner för anställda	-75 105	-57 121
	Vicevärdsarvode	-9 771	-9 482
	Övriga personalkostnader	-1 404	-1 402
	Revisionsarvode	-2 285	-2 418
	Sociala avgifter	-34 934	-29 623
		-154 395	-131 786
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-531 740	-531 739
	Installationer	-8 500	-8 500
	Inventarier	-5 625	-13 605
		-545 865	-553 844



Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 290 802	33 290 802			
	Ingående anskaffningsvärde mark	374 000	374 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 664 802	33 664 802			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 414 384	-8 882 645			
	Årets avskrivningar byggnader	-531 740	-531 739			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 946 124	-9 414 384			
	Utgående bokfört värde	23 718 678	24 250 418			
	Bokförda värden byggnader	23 344 678	23 876 418			
	Bokförda värden mark	374 000	374 000			
	Fastighetsbeteckning: Trädlärkan 1 & Sägverket 3					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1989	24 957 000	11 700 000	36 657 000	25 492 000
			24 957 000	11 700 000	36 657 000	25 492 000

Not 8	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	152 981	152 981
	Utgående anskaffningsvärden	152 981	152 981
	Ingående avskrivningar	-85 106	-63 001
	Årets avskrivningar	-14 125	-22 105
	Utgående avskrivningar	-99 231	-85 106
	Utgående bokfört värde	53 750	67 875

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år för inventarier och under 10 år för installation av kärlskåp.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	42 635	41 933
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	800	4 600
	Förutbetald kabel-TV och bredband	5 092	5 090
	Upplupna ränteintäkter	600	975
		49 127	52 598

Not 11	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum	2018-12-31	2017-12-31
	Placering HSB 3 mån	0,45%	2019-03-01	1 600 000	2 600 000
				1 600 000	2 600 000

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 414 003	0	3 677 753	1 857 168	574 747
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	574 747	-574 747
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			112 000	-112 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					470 502
Belopp vid årets utgång	1 414 003	0	3 789 753	2 319 915	470 502

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-03-28	0,75%	2019-09-30	3 127 750 *	53 000
Stadshypotek AB	2019-01-30	0,65%	2019-10-30	5 362 560 *	55 860
Stadshypotek AB	2021-01-30	1,66%	2021-01-30	4 194 182	43 128
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,14%	2021-10-30	5 040 080	53 620
				17 724 572	205 608

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 137 514
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	822 432
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 696 532
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Då lånen har slutbetalningsdag 2019 räknas hela lånen som kortfristiga, trots att lånen kommer att förlängas.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	31 463 000	31 463 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 463 000	31 463 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	31 568	7 171
Slutskatteskuld föregående år	0	4
	31 568	7 175

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	4 489	275
Arbetsgivaravgifter	4 702	289
	9 191	564

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	33 550	33 839
Upplupna sociala avgifter	10 541	10 632
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 488	4 057
Upplupna räntekostnader	26 740	36 059
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	8 160	264
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 136	188 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 000	2 800
	<u>198 753</u>	<u>284 664</u>

Växjö 9/4 2019



Lennart Larsson


Josefine Gullberg


Cristina Hellerstedt


Thorleif Berntson


Ulf Ulf sax


Uno Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- ⁴⁻¹²


Monica Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman


Anrodia Cristina
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan i Växjö, org.nr. 716403-8221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 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 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Lärkan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 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 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 12/4 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Monica Nilsson
Av föreningen vald revisor