



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Norra Bol 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 1944 på fastigheten Norrtull 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skolgatan 6 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 december 2017.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Per-Erik Sandberg, ordförande
Olof Sundlöf, vice ordförande
Sonja Johansson, sekreterare
Anneli Bertilsson
Sven Svensson
Micael Gustavsson
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Olof Sundlöf, ordförande
Micael Gustavsson, vice ordförande
Sonja Johansson, sekreterare
Anneli Bertilsson
Per Möllmark
Sven Svensson
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Micael Gustavsson, Sonja Johansson och Olof Sundlöf.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Sonja Johansson, Micael Gustavsson, Sven Svensson och Olof Sundlöf, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jim Bengtsson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Sven Svensson med Anneli Bertilsdotter som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven Svensson (ordförande) med Per-Erik Sandberg.

Förvaltning

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

Under året har Sven Svensson och Olof Sundlöf varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 1 393 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	15	
3 rum	<u>3</u>	
Lägenheter bostadsrätt	18	1 026
Lokaler hyresrätt	2	85
Bilplats utan tak	12	
Besöksparkering	1	

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, torkrum, bastu, miljörum och cykelrum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Tilluftsventilerna i köken är igensatta enligt rekommendation från vår anlitade byggprojektledare Lars-Göran Petersson, HSB Sydost. De nya fönstren har ställbara ventiler i ovankant, de gamla hade ventiler i nederkant. 



**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Byte av samtliga stammar och renovering av badrum. Byte av samtliga elledningar.
2001	Installation av bredband.
2003	Renovering av balkongdörrar. Renovering av fönster.
2006	Byte av spillvattenledningar.
2006	Anläggning av 11 parkeringsplatser med motorvärmare och belysning.
2007	Byte av entrepartier och installation av kodlås
2008	Ytterligare en p-plats, utan eluttag har anlagts.
2008	Energideklaration.
2009	Reparation av takfönster.
2013	Byte av säkerhetsdörrar.
2015	Byte av fönster. Ommålning av fasad och balkonger. Omlackering av entréportar. Anläggning av uteplats.
2016	OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
2016	Byte av tak.
2016	Byte till sopskåp med matavfallsåtervinning.
2017	Byte av entrétak till trappuppgång A-C

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering av sopor, sopskåp med matavfallsåtervinning. Rörelsedetektorer till belysning i källarkorridor, återvinningsrum, cykelförråd, tvättstuga samt trapphus. Successivt byte till LED-lampor i gemensamma lokaler. Motorvärmarruttag på parkeringsplatserna. Byte av fönster för minskad energiförbrukning.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	176,9	174,0	173,8	172,9	186,9
Omräkning till normalår i MWh 1)	190,8	183,5	180,2	186,7	216,3
Värmekostnad kr/kvm	124,45	117,68	115,60	117,25	114,44
Lokal- och bostadsytan är 1111 kvm					
El i MWh	9,7	10,2	9,0	9,3	9,7
Vatten i kbm	1 370	1 142	891	1 106	924
Kubikmeter per bostadsrätt	76	63	50	61	51

- 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 och efter 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 styrelsen. Information om besiktningen: Balkonger, målning källare, igenläggning av rabatter med stenläggning under balkonger, renovering av bastun samt entréportarna.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad även per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 701,63 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 bostadsrätter har under året 1 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 20 (19). 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)	820	817	793	770	746
Resultat efter finansiella poster	107	98	166	-470	59
Balansomslutning (tkr)	3 708	3 897	3 894	3 158	2 645
Eget kapital (tkr)	803	696	598	432	901
Soliditet (%)	21,7	17,9	15,4	13,7	34,1
Taxeringsvärde (tkr)	8 537	8 537	8 537	6 958	6 958
-varav byggnad (tkr)	6 228	6 228	6 228	5 034	5 034
Likviditet (%)	19	145	127	141	321
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	702	702	681	661	642
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	704	590	575	558	545
Total låneskuld (tkr)	2 712	2 906	3 015	2 427	1 500
Låneskuld (kr/kvm*)	2 643	2 832	2 938	2 365	1 461
Underhållsfond (tkr)	88	38	45	0	452
Avskrivning (kr/kvm*)	110	110	110	86	64
Räntekostnader (kr/kvm*)	27	34	39	32	38
Räntekänslighet (%)	3,8	4,0	4,3	3,6	2,3

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Fem av sex lån villkorsändras 2019. Om amorteringsvillkoren blir som 2018 vore likviditeten 126%. 





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 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 55 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 56 000 kr.

En kontroll av balkongernas kondition utförd av Montageservice AB i samarbete med Balco visar ett renoveringsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 715	0	38 161	535 382	97 844
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				97 844	-97 844
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					107 065
Belopp vid årets utgång	24 715	0	88 161	583 226	107 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	633 225,90
Årets resultat	107 065,01
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-50 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	690 290,91

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	690 290,91
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	819 743	817 349
Summa rörelseintäkter		819 743	817 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-430 116	-384 985
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 867	-70 006
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-52 839
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-53 970	-63 620
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-113 264	-113 264
Summa rörelsekostnader		-685 218	-684 713
Rörelseresultat		134 525	132 636
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 460	-34 792
Summa finansiella poster		-27 460	-34 792
Årets resultat		107 065	97 844

Tilläggsupplysning

Årets resultat	107 065	97 844
Reservering till fond för yttre underhåll	-50 000	-46 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	52 839
Överföring till balanserat resultat	57 065	104 683

OS

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 3 159 312 3 268 384

Inventarier och installationer

Not 9 29 348 33 540

Summa materiella anläggningstillgångar

3 188 660 3 301 924

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 189 160 3 302 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

795 -342

Kundfordringar

0 434

Avräkningskonto HSB

503 689 578 949

Övriga kortfristiga fordringar

5 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 13 902 15 136

Summa kortfristiga fordringar

518 391 594 181

Summa omsättningstillgångar

518 391 594 181

Summa tillgångar

3 707 551 3 896 605

OS

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 715	24 715
Fond för yttre underhåll	88 161	38 161
Summa bundet eget kapital	112 876	62 876

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	583 226	535 382
Årets resultat	107 065	97 844
Summa fritt eget kapital	690 291	633 226

Summa eget kapital

Not 12 **803 167** **696 102**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	124 720	2 790 174
Summa långfristiga skulder		124 720	2 790 174

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 587 454	115 904
Medlemmarnas inre fond	Not 14	17 717	17 717
Leverantörsskulder		58 151	36 485
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 383	2 233
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	864	5 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	114 095	232 727
Summa kortfristiga skulder		2 779 664	410 330

Summa skulder

2 904 384 **3 200 504**

Summa eget kapital och skulder

3 707 551 **3 896 605**

OS

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	107 065	97 844
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	113 264	113 264
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	220 329	211 108
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	530	18 327
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-102 216	13 422
Kassaflöde från löpande verksamhet	118 643	242 856
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-193 904	-109 154
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193 904	-109 154
Årets kassaflöde	-75 261	133 702
Likvida medel vid årets början	578 949	445 247
Likvida medel vid årets slut	503 689	578 949

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost in i de likvida medlen. *ll*

OS

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,83 % 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.

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 inget skattemässigt underskott. *h*

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	719 880	719 880
	Hysesintäkt lokaler	54 564	54 366
	Hysesintäkt garage och bilplatser	36 474	37 578
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 530	373
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 295	5 152
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		819 743	817 349
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-24 196	-15 727
	El	-16 232	-14 322
	Uppvärmning	-138 262	-132 628
	Vatten	-55 796	-49 616
	Renhållning	-18 730	-18 540
	TV, bredband, iptelefoni	-20 649	-20 358
	Obligatoriska besiktningar	-638	-638
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-116 846	-95 995
	Försäkringar	-8 574	-8 306
	Fastighetsskatt	-26 346	-25 950
	Övriga driftskostnader	-3 847	-2 905
		-430 116	-384 985
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 025	-7 825
	Förvaltningskostnader	-51 077	-43 504
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 503	-6 941
	Kontorsutrustning och -material	-310	0
	Konsulter	-5 344	0
	Förbrukningsinventarier	-9 921	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 687	-10 306
	Stämma och styrelse	0	-1 430
		-87 867	-70 006
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-52 839
		0	-52 839
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-33 800	-36 200
	Vicevärdsarvode	-4 500	-6 750
	Övriga arvoden	-1 800	-3 000
	Övriga personalkostnader	0	-2 250
	Revisionsarvode	-2 250	-2 000
	Sociala avgifter	-11 620	-13 420
		-53 970	-63 620
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-91 672	-91 672
	Markanläggningar	-17 400	-17 400
	Installationer	-4 192	-4 192
		-113 264	-113 264

Not 8 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 017 076	5 017 076
Ingående anskaffningsvärde mark	14 010	14 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	348 918	348 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 380 004	5 380 004

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 901 902	-1 810 230
Årets avskrivningar byggnader	-91 672	-91 672
Ingående avskrivningar markanläggningar	-209 718	-192 318
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 400	-17 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 220 692	-2 111 620

Utgående bokfört värde

3 159 312 3 268 384

Bokförda värden byggnader

3 023 502 3 115 174

Bokförda värden mark

14 010 14 010

Bokförda värden markanläggningar

121 800 139 200

Fastighetsbeteckning: Norrtull 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	6 000 000	2 309 000	8 309 000	8 309 000
Lokaler	1944	228 000	0	228 000	228 000
		6 228 000	2 309 000	8 537 000	8 537 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	41 924	41 924
Utgående anskaffningsvärden	41 924	41 924
Ingående avskrivningar	-8 384	-4 192
Årets avskrivningar	-4 192	-4 192
Utgående avskrivningar	-12 576	-8 384
Utgående bokfört värde	29 348	33 540

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tio år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	8 628	8 574
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	1 400
Förutbetalda kabel-TV och bredband	5 274	5 162
	13 902	15 136

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 715	0	38 161	535 382	97 844
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	97 844	-97 844
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					107 065
Belopp vid årets utgång	24 715	0	88 161	583 226	107 065

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-01-30	0,77%	2019-01-30	504 750	120 000
Stadshypotek AB	2019-06-30	1,25%	2019-06-30	743 750	42 500
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,38%	2021-10-30	141 724	17 004
Stadshypotek AB	2019-03-04	0,75%	2019-09-03	987 500	10 000
Stadshypotek AB	2019-03-28	0,75%	2019-09-30	225 250	15 000
Stadshypotek AB	2019-01-30	1,40%	2019-01-30	109 200	14 400
				2 712 174	218 904

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	124 720
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	875 616
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 617 654
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 246 000	3 246 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 246 000	3 246 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	17 717	18 786
Uttag	0	-1 069
	17 717	17 717

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 383	2 233
	1 383	2 233

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	864	2 160
Övriga kortfristiga skulder	0	3 104
	864	5 264

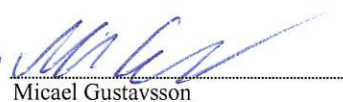
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

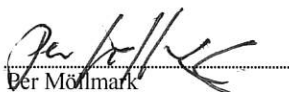
Upplupna löner och arvoden	29 000	30 550
Upplupna sociala avgifter	9 112	9 567
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 680	19 252
Upplupna räntekostnader	1 835	2 646
Upplupen revision	8 025	7 825
Förutbetalda årsavgifter och hyror	45 443	162 287
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	600
	114 095	232 727

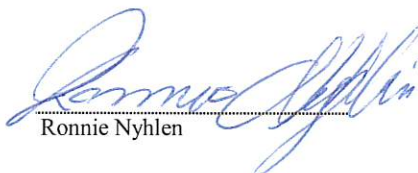
Växjö 6/4 2019


John Olof Sundlöf


Anneli Bertilsdotter


Micael Gustavsson


Per Möllmark


Ronnie Nyhlen


Sonja Johansson


Sven Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 4-18


Jim Bengtsson
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norra Bol i Växjö, org.nr. 729500-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norra Bol 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 och kassaflöde 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. Revisornas 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. Risker 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 Norra Bol 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 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. 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 18/4 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Jim Bengtsson
Av föreningen vald revisor