



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Humlan i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Humlan i Årjäng

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Humlan i Årjäng

Org nr 774400-0394

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Årjäng, Humlan 8, som stod färdigställd år 1952. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1 658,5 m² samt 5 bostadsrättslokaler på 317,5 m² och 7 uthyrningslokaler på 288,5 m² och 15 garage. Fastigheten är belägen på Storgatan 55 A- E. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2011 års normalstadgar version 4 för HSB bostadsrättsförening. Ett första beslut att anta ny version 5 antogs på stämman 2018-05-30.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs Roy Johansson med övriga ledamöter som suppleanter. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 3 maj 2018.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Roy Johansson	ordförande, ledamot utsedd av HSB Värmland	
Ove Johansson	vice ordförande	
Margareta Bryntesson	sekreterare	
Carina Eriksson	vice sekreterare	
Ann-Britt Thorgersen	ledamot	i tur att avgå
Jahn Pettersson	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jahn Pettersson, Ann-Britt Thorgersen, Ove Johansson och Margareta Bryntesson, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Thomas Larsson och Roar Tangenes.

Revisorer: Revisorer har varit Mats Höglund med Bertil Andersson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Föreningen har en anställd vicevärd/vaktmästare, Thomas Larsson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Humlan i Årjäng

Org nr 774400-0394

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Vattenfall	El och nät
Årjängs Kommun	Vatten och sophämtning
Telia	Digital-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar	2003/2004
Vindsisolering	2011
Fibernät	2014
Plåtinklädning skorstenar, nya entrédörrar	2015
Nya borrhål bergvärme	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts 2018-06-12.

Underhåll: Byggkonsultkostnader inför planerad fasad- och takrenovering. Ombyggnad av vattenmätare. Målning av pannrum.

Framtida underhåll/investeringar : År 2019 fasad- och takrenovering. Offert från Murverket antagen beräknad kostnad ca 6 Mkr. Finansieras genom nytt lån 6 Mkr hos Westra Wermlands Sparbank.

Underhållsplan: En underhållsplan är upprättad 2017-09-01 av HSB Värmland.

Årsavgifter: Årsavgifterna höjdes 2018-01-01 med 3% och uppgår i genomsnitt till 526 kr/m² för bostäder. Styrelsen har beslutat om höjning med 4% från 2019-01-01 och avgiften för bostäder motsvarar efter höjning 547 kr/m² i genomsnitt. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 206 tkr. Ordinarie amortering har varit 125 tkr vilket innebär att lånet kommer vara slutamorterat inom 2 år. Till underhåll 2019 kommer nytt lån 6 Mkr lyftas.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 30 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Humlan i Årjäng

Org nr 774400-0394

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	1 275	1 245	1 227	1 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	-69	-165	-49
Soliditet, %	76%	70%	67%	72%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	526	511	496	477
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokaler	91	146	201	110

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 600	68 110	764 770	458 558	-69 063
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-69 063	69 063
Avsättning framtida underhåll			155 000	-155 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-121 766	121 766	
Årets resultat					115 462
Belopp vid årets utgång	66 600	68 110	798 004	356 261	115 462

Resultatdisposition

Balanserat resultat	389 495
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	121 766
Avsättning till underhållsfonden *)	-155 000
Årets resultat	115 462
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	471 723

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	471 723
---	----------------

*) Avsättningen täcker underhållskostnader enl plan inom 5 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Humlan i Årjäng

Org nr 774400-0394

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 274 751	1 244 541
Summa rörelseintäkter		1 274 751	1 244 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-705 765	-840 929
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 594	-120 094
Personalkostnader och arvode	Not 5	-243 087	-233 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-109 999	-110 951
Summa rörelsekostnader		-1 153 445	-1 305 018
Rörelseresultat		121 306	-60 477
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 844	-8 586
Summa finansiella poster		-5 844	-8 586
Resultat efter finansiella poster		115 462	-69 063
Resultat före skatt		115 462	-69 063
Årets resultat		115 462	-69 063



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Humlan i Årjäng

Org nr 774400-0394

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	1 390 293	1 498 522
Inventarier och installationer	Not 8	2 966	4 736
Summa materiella anläggningstillgångar		1 393 259	1 503 258

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

1 393 759 **1 503 758**

Omsättningstillgångar

Bränslelager		92 823	31 944
--------------	--	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	2 399
Övriga fordringar	Not 10	4 718	2 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 789	8 834
Summa kortfristiga fordringar		27 507	13 563

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	336 743	282 947
Summa kassa och bank		336 743	282 947

Summa omsättningstillgångar

457 073 **328 454**

Summa tillgångar

1 850 832 **1 832 212**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Humlan i Årjäng

Org nr 774400-0394

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	134 710	134 710
Fond för yttre underhåll	798 004	764 770
Summa bundet eget kapital	932 714	899 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	356 261	458 558
Årets resultat	115 462	-69 063
Summa fritt eget kapital	471 723	389 495

Summa eget kapital

1 404 437	1 288 975
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	81 250	206 250
Summa långfristiga skulder		81 250	206 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	125 000	125 000
Leverantörsskulder		79 596	79 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 824	1 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	158 725	130 621
Summa kortfristiga skulder		365 145	336 987

Summa skulder

446 395	543 237
----------------	----------------

Summa eget kapital och skulder

1 850 832	1 832 212
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 på byggnaden och tillkommande utgifter sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Ursprunglig byggnad är helt avskriven.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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 över/underskott.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	872 100	846 732
	Årsavgifter lokaler	87 228	87 228
	Hyresintäkt lokaler	241 416	241 416
	Hyresintäkt garage och bilplatser	14 220	14 062
	Hyresintäkt övrigt	57 981	47 935
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 806	7 168
		1 274 751	1 244 541

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-9 836	-23 478
	Sotning	-1 190	-2 140
	El	-235 629	-212 183
	Uppvärmning (olja)	-39 243	-25 284
	Vatten	-164 271	-146 931
	Renhållning	-38 527	-38 984
	TV	-17 184	-17 136
	Fastighetsskötsel, snöröjning	-5 806	-2 998
	Försäkringar	-22 768	-21 880
	Fastighetsskatt	-38 907	-38 907
	Periodiskt underhåll	-121 766	-295 016
	Övriga driftskostnader	-10 639	-15 992
		-705 765	-840 929

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-8 763
	Förvaltningskostnader	-54 691	-84 018
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 758	-5 378
	Föreningsverksamhet	-2 100	0
	Kontorskostnader, porto	-1 400	-480
	Förbrukningsinventarier	-130	-404
	Medlemsavgifter HSB	-15 325	-14 050
	Gemensamma kostnader (Hammarsgården)	-8 680	-6 701
	Stämma och styrelse	-385	-300
		-94 594	-120 094

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har en anställd fastighetsskötare.		
	Arvode till styrelsen	-30 866	-25 007
	Löner för anställda	-112 399	-107 622
	Vicevärdsarvode	-37 068	-37 068
	Övriga personalkostnader	0	-767
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-61 254	-61 081
		-243 087	-233 044

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-103 700	-103 700
	Markanläggningar	-4 529	-4 529
	Maskiner och inventarier	-1 770	-2 722
		-109 999	-110 951



Not 7	Byggnader och mark				2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader				4 478 872	4 478 872
	Ingående anskaffningsvärde mark				43 500	43 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				45 287	45 287
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				4 567 659	4 567 659
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader				-3 060 079	-2 956 379
	Årets avskrivningar byggnader				-103 700	-103 700
	Ingående avskrivningar markanläggningar				-9 058	-4 529
	Årets avskrivningar markanläggningar				-4 529	-4 529
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 177 366	-3 069 137
	Utgående bokfört värde				1 390 293	1 498 522
	Bokförda värden byggnader				1 315 093	1 418 793
	Bokförda värden mark				43 500	43 500
	Bokförda värden markanläggningar				31 700	36 229
	Fastighetsbeteckning:					
	Humlan 8					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1953	4 658 000	1 221 000	5 879 000	5 879 000
	Lokaler		1 698 000	429 000	2 127 000	2 127 000
			6 356 000	1 650 000	8 006 000	8 006 000

Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden				113 411	113 411
	Utgående anskaffningsvärden				113 411	113 411
	Ingående avskrivningar				-108 675	-105 953
	Årets avskrivningar				-1 770	-2 722
	Utgående avskrivningar				-110 445	-108 675
	Utgående bokfört värde				2 966	4 736

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500

Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto				4 663	2 275
	Övrig skattefordran				55	55
					4 718	2 330

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				7 682	7 406
	Förutbetalt vatten				13 675	0
	Förutbetald TV				1 432	1 428
					22 789	8 834

Not 12	Kassa och bank					
	Westra Wermlands Sparbank (beviljad kredit 100 tkr)				336 743	282 947
					336 743	282 947

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	3 mån	2,416%	2020-07-30	206 250	125 000
				206 250	125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **81 250**
Amorteringar inom 2 år beräknas uppgå till (slutamorteras) **81 250**

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	1 600 000	1 600 000
Summa ställda säkerheter	1 600 000	1 600 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 824	1 847
	1 824	1 847

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	29 701	17 028
Upplupna sociala avgifter inkl semesterskuld	31 598	26 586
Upplupen renhållning, snöröjning	6 710	3 965
Upplupna räntekostnader	765	1 223
Upplupen revision	9 125	8 900
Gemensamma kostnader Hammarsgården	8 680	4 408
Förutbetalda årsavgifter och hyror	72 146	67 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 325
	158 725	130 621

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i november 2018 antagit offert från Murverket angående fasad- och takrenovering, beräknad kostnad ca 6 Mkr. Arbetet utföres vår/sommar 2019. Nytt lån utbetalas 2019-03-15 på 6 Mkr.

Arjang den 27 / 3 2019

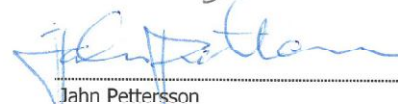

Roy Johansson


Ove Johansson


Margareta Bryntesson


Ann-Britt Thorgersen


Carina Eriksson


John Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 04-18


Mats Höglund

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Humlan i Årjäng,
org.nr. 774400-0394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Humlan i Årjäng 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Humlan i Årjäng 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 styrelsen 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Årjäng den 13 14 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mats Höglund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.