

Årsredovisning för

HSB brf Videt i Degerfors

776400-0977

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Videt i Degerfors får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Ove Andersson. Fastighetsskötare har varit Anders Holm. Städning har utförts av Nya Hambostad AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Agen 21:15, Agen 20:1 byggdes år 1959.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Ängsvägen 1 A-C, 2 A-B, Skolgatan 1 A-D.

Föreningens 85 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	13	533,00
2 r o k	46	2 616,50
3 r o k	22	1 513,50
4 r o k	4	357,00
	85	5 020,00

Lokaler: 4 st
Garage: 35 st
P-platser: 37 st

Taxeringsvärdet är 13 423 tkr varav byggnadsvärdet är 10 619 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-10.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2004 Fönsterbyte, nytt låssytem
2007 Rotrenovering
2010 Lägenhetsdörrar
2011 Ny värmecentral
2014 Afaltering
2017 Renovering husgrunderna

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 86 (86) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Annika Falkeling	ordförande
Gull-Britt Andersson	vice ordförande
Elmer Borg	sekreterare
Jan Högberg	ledamot
Kerstin Forse	ledamot
Kennet Karlsson	ledamot
Per-Erik Forsmark	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Inga-Britt Lindberg Pers	suppleant
Hans Karlström	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gull-Britt Andersson, Jan Högberg samt suppleant Inga-Britt Lindberg Pers.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Annika Falkeling, Gull-Britt Andersson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Stefan Johansson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Annika Falkeling och ersättare Gull-Britt Andersson.

Valberedning

Ingen valberedning under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årets underhåll

Rensning av kanaler i huskropparna.
Målning av nio trapphus.

Aktiviteter

Årsmöte, budgetkonferens samt förvaltarkonferens. 

Framtida underhåll

Byte av 12 stycken garageportar.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för lokaler, p-platser samt garage var oförändrade under 2018.

Budget för år 2019

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 135 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2018.

Årsavgifter, hyror för lokaler, p-platser samt garage beräknas höjas med 1% under 2019.

Ekonomisk översikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 424	3 420	3 325	3 424	3 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	505	-707	482	565	-133
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	630	630	617	617	637
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	383	384	352	364	380
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 248	2 273	2 320	2 348	2 375
Likviditet i % *	343	277	349	307	232
Soliditet i % **	16	13	17	14	11

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga, inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	220 500	-	2 395 337	-706 990
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-1 206 990	706 990
Reservering till fond för YU enl.plan		106 000	-106 000	
Anspråktagande av fond för YU		-119 594	119 594	
Årets resultat				504 612
Belopp vid årets utgång	220 500	486 406	1 201 941	504 612

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 188 347
Årets resultat	504 612
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-106 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	119 594
Summa till stämmans förfogande	1 706 553
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 706 553

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *ah*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	3 423 877	3 420 089
Övriga rörelseintäkter	3	125 442	104 612
		3 549 319	3 524 701
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 924 478	-1 926 861
Underhåll	5	-119 594	-1 247 250
Personalkostnader	6	-416 617	-398 686
Avskrivningar	7	-326 542	-350 641
Rörelseresultat		762 088	-398 737
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23 989	22 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-281 465	-331 043
Resultat efter finansiella poster		504 612	-706 990
Årets resultat		504 612	-706 990

Tilläggsupplysning

Årets resultat	504 612	-706 990
Reservering till fond för yttre underhåll	-106 000	-121 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	119 594	725 051
Resultat efter fondförändring	518 206	-102 939

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 248 920	10 529 524
Pågående nyanläggningar	11	8 000	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
Maskiner och inventarier	13	45 937	91 875
		<u>10 302 857</u>	<u>10 621 399</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 302 858</u>	<u>10 621 400</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 979	28 758
Swedbank underkonto		1 840 090	1 897 297
Övriga fordringar	14	4 837	5 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 921	81 760
		<u>1 934 827</u>	<u>2 013 779</u>
Kortfristiga placeringar	16	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	17	670 928	690
Summa omsättningstillgångar		<u>4 605 755</u>	<u>4 014 469</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 908 613</u>	<u>14 635 869</u> <i>Jul</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		220 500	220 500
Fond för yttre underhåll		486 406	-
		<u>706 906</u>	<u>220 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 201 941	2 395 338
Årets resultat		504 612	-706 990
		<u>1 706 553</u>	<u>1 688 348</u>
Summa eget kapital		<u>2 413 459</u>	<u>1 908 848</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	7 427 717	11 279 414
		<u>7 427 717</u>	<u>11 279 414</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 856 214	131 000
Leverantörsskulder		358 769	567 791
Aktuell Skatteskuld		725	6 064
Övriga skulder	19	37 368	36 105
Fond för inre underhåll	20	421 947	409 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	392 414	297 510
		<u>5 067 437</u>	<u>1 447 607</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 908 613</u>	<u>14 635 869</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,77 %.

Maskiner och Inventarier

Traktor, inköpt 2010, sker planenligt med 10% beräknat på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *OK*

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 161 580	3 161 580
Hyrer	182 588	182 068
Elavgifter	151 163	149 561
Summa	3 495 331	3 493 209
Avsättning till fond för inre underhåll	-70 300	-68 601
Hysesbortfall bostad, lokaler, garage, p-platser	-1 154	-4 519
Summa	3 423 877	3 420 089

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 203	-
Överlåtelseavgifter	3 300	-
Övriga intäkter	116 939	104 612
Summa	125 442	104 612

I övriga intäkter ingår bl a utförda tjänster, fastighetsskötsel enligt avtal med 110 042 kr (102 410 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, sotning ovk, snöröjning	77 522	78 313
Reparationer och löpande underhåll	170 942	176 850
Uppvärmning	640 301	628 743
El	284 380	288 034
Vatten	230 780	206 874
Sophämtning	78 142	78 142
Övriga avgifter	157 763	150 600
Förvaltningskostnader	173 508	174 952
Kommunal fastighetsavgift	45 260	45 260
Övrigt	65 880	99 093
Summa	1 924 478	1 926 861

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 136 kr (8 906 kr).

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	119 594	1 247 250
Summa	119 594	1 247 250

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	49 440	50 202
Vicevärdsarvode	57 380	57 101
Övriga ersättningar	3 006	4 105
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 195	1 665
Löner och övriga ersättningar	206 677	201 956
Förändring semesterlöneskuld	3 459	-10 287
Sociala kostnader	95 460	93 944
Summa	416 617	398 686

Ingen uttagsskatt för år 2018. Försäljning av fastighetsskötsel sker till HSB brf Alen.

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Anställda	1,0	1,0
Totalt	1,0	1,0

Eventualförpliktelser

Fastigo	5 263	4 126
Summa	5 263	4 126

Not 7 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	280 604	280 604
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	24 099
Maskiner och inventarier	45 938	45 938
Summa	326 542	350 641

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	23 989	22 790
Summa	23 989	22 790

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	281 465	331 043
Summa	281 465	331 043

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Agen 21:15 och Agen 20:1 i Degerfors.

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	16 344 078	16 344 078
-Vid årets början, markanläggningar	80 065	80 065
-Vid årets början, mark	145 700	145 700
	<u>16 569 843</u>	<u>16 569 843</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 040 319	-5 759 715
-Årets avskrivning enligt plan	-280 604	-280 604
	<u>-6 320 923</u>	<u>-6 040 319</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 248 920	10 529 524
Bokfört värde byggnader	10 103 220	10 383 824
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Bokfört värde mark	145 700	145 700
Summa	10 248 920	10 529 524

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk. värde	Fördelade ack. avskr
Stomme	7 937 101	2 500 093
Stam	2 453 790	367 755
El	938 410	760 875
Fasad	809 908	255 113
Fönster	587 293	121 263
Yttertak	281 099	162 742
Ventilation	234 603	190 220
Inre UH	1 619 817	510 222
Garage	178 328	104 357
Rest	854 717	819 206
	<u>15 895 066</u>	<u>5 791 846</u>

Komponentavskrivning faktisk

	Faktiskt ansk. värde	Faktiskt ack. avskr
Garage	449 012	449 012
Markanläggning, bilplatser	31 405	31 405
Markanläggning, motorvärmare	48 660	48 660
	<u>529 077</u>	<u>529 077</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 13 423 000. Värdeår 1959.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 200 000	2 510 000	12 710 000
Lokaler	419 000	294 000	713 000
	<u>10 619 000</u>	<u>2 804 000</u>	<u>13 423 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	8 000	-
Redovisat värde vid årets slut	8 000	-

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 963	240 963
	240 963	240 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-240 963	-216 864
-Årets avskrivning enligt plan	-	-24 099
	-240 963	-240 963
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	501 063	501 063
	501 063	501 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-409 188	-363 250
-Årets avskrivning enligt plan	-45 938	-45 938
	-455 126	-409 188
Redovisat värde vid årets slut	45 937	91 875

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 837	5 964
Summa	4 837	5 964

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	39 957	39 765
Ränteintäkter	8 291	11 811
Sappa (Tuna Kabel-TV)	28 413	28 370
Hyra garage förutbetald	1 260	1 247
FORA	-	567
Summa	77 921	81 760

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80%	2018-09-01--2019-08-31	1 300 000	1 300 000
Bunden placering	0,80%	2018-04-02--2019-04-01	300 000	300 000
Bunden placering	0,80%	2018-01-20--2019-01-19	400 000	400 000
Summa			2 000 000	2 000 000

hax

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	915	690
Företagskonto	670 013	-
Summa	670 928	690

Under 2018 så har betalningsrutinen ändrats. Detta innebär nu att bostadsrättsföreningen har två bankkonton.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	2,08%	2023-09-25	2023-09-25	793 137	806 580
Swedbank Hypotek	2,00%	2022-01-25	2022-01-25	1 617 044	1 713 584
Swedbank Hypotek	2,27%	2020-11-25	2020-11-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	2,50%	2023-03-24	2023-03-24	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	2,59%	2019-10-25	2019-10-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank	Rörligt			475 750	492 250
Swedbank Hypotek	2,90%	2019-08-23	2019-08-23	700 000	700 000
				11 283 931	11 410 414
Avgår kortfristig del				-3 856 214	-131 000
Summa				7 427 717	11 279 414

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	7 427 717
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 725 250
Amorteringar nästa år	130 964
	11 283 931

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	523 856	524 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	10 629 111	10 755 414

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 311 000	13 311 000
Varav i eget förvar	-765 000	-765 000
	12 546 000	12 546 000

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Preliminärskatt personal	4 357	4 652
Arbetsgivaravgift	5 500	5 850
Mervärdesskatt	27 511	25 603
Summa	37 368	36 105

Not 20 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	409 137	391 698
Årets avsättning	70 300	68 601
Uttag under året	-57 490	-51 162
Belopp vid årets utgång	421 947	409 137

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 128	8 905
Upplupna räntor	37 536	26 854
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	52 472	49 013
Förskottsbetalda avgifter/hyror	293 278	204 188
CM Bygg o Industriservice	-	3 650
Nya Hambostäd	-	4 900
Summa	392 414	297 510 <i>da</i>

Underskrifter

Karlskoga 2019-03-18



Annika Falkeling



Gull-Britt Andersson



Elmer Borg



Jan Högberg



Kerstin Forse



Kennet Karlsson



Per-Erik Forsmark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-03-18



Stefan Johansson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Videt i Degerfors org.nr. 776400-0977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Videt i Degerfors 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. 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

[Signature]

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 Videt i Degerfors 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 revisionssed 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:

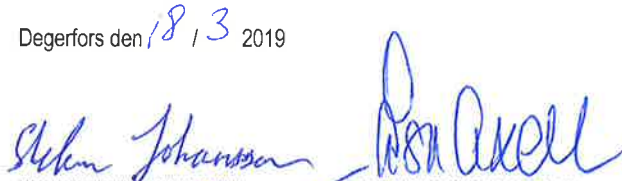
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Degerfors den 18/3 2019


Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Stefan Johansson
Av föreningen vald
revisor

(Note: A large handwritten 'X' is drawn over the signatures, indicating a crossed-out or invalid signature.)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.