



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga

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 Ollonet i Forshaga

Org nr 773200-1644

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Forshaga kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Forshaga, Kastanjen 29, som stod färdigställd år 1960. Fastigheten består av 27 bostäder på totalt 1 636,5 m² i 3 trappuppgångar med adress Storgatan 28 A-C. Det finns 2 lokaler på totalt 35,5 m². Föreningen har även 11 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Extra stämma hölls den 28 februari 2018 angående antagande av nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

Jan Skoglund	ordförande	i tur att avgå
Ingemar Bergqvist	vice ordförande	
Sören Sandman	sekreterare	i tur att avgå
Thommie Wignell	vice sekreterare	
Anita Olsson Skoglund	ledamot	i tur att avgå
Nils Andersson	ledamot	
Bengt Larsson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jan Skoglund, Sören Sandman, Thommie Wignell och Nils Andersson, två i förening.

Valberedning: Föreningen saknar valberedning.

Revisorer: Revisorer har varit Bertil Hagelin, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningens vicevärd har varit Sören Sandman.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och nät
Bränslecompaniet	Olja
Forshaga kommun	Vatten/sophämtning
Telia	Digital--TV
Minol mätteknik	Individuell mätning el/va
Protector	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Tak	2017
Balkonginglasning	2013
Fönster	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts 2018-10-01.

Underhåll: Inget underhåll har utförts under 2018, endast mindre reparationer.

Framtida underhåll/investeringar : År 2019 utökning av p-platser samt asfalt vid entréer och utfart, kostnad ca 867 tkr. År 2022 byte av lägenhetsdörrar och låssystem, beräknad kostnad ca 500 tkr. Påbörjat planering för solceller på tak.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterad 2018-10-01. Underhållsplanen innehåller framtida stambyte år 2040.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes 2018-01-01 med 2%, utgående avgifter uppgår i genomsnitt till 713 kr/m². Styrelsen har beslutat höja avgiften med 3% från 2019-01-01 och avgiften motsvarar därefter i genomsnitt 735 kr/m². Individuell mätning sker av vatten och el som debiteras i efterhand på månadsavierna.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 007 tkr. Under året har föreningen amorterat 93 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga

Org nr 773200-1644

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 st varav röstberättigade medlemmar 28 st (varav HSB Värmland utgör en

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	1 396	1 364	1 330	1 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	301	305	111	168
Soliditet, %	38%	34%	34%	32%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	713	699	679	679
Låneskuld kr/kvm totalyta	2 397	2 452	2 193	2 246
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	437	404	382	425

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 460	1 366 313	592 050	304 950
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			304 950	-304 950
Avsättning framtida underhåll enligt plan		175 000	-175 000	
Årets resultat				300 678
Belopp vid årets utgång	61 460	1 541 313	722 000	300 678

Resultatdisposition

Balanserat resultat	896 999
Avsättning till underhållsfonden*	-175 000
Årets resultat	300 678
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 022 677

Styrelsen förseklår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 022 677**

*) Avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplan, inkl del av stammar.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF OLLONET I FORSHAGA

Org nr 773200-1644

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 395 869	1 363 836
Summa rörelseintäkter		1 395 869	1 363 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-621 404	-609 888
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 722	-122 541
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-108 513	-66 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-184 404	-184 404
Summa rörelsekostnader		-1 029 043	-983 108
Rörelseresultat		366 826	380 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		451	1 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 600	-77 087
Summa finansiella poster		-66 149	-75 779
Resultat efter finansiella poster		300 678	304 950
Årets resultat		300 678	304 950



BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 7	5 196 833	5 337 098
Pågående nyanläggningar	Not 8	122 334	0
Inventarier och installationer	Not 9	132 559	176 698
Summa materiella anläggningstillgångar		5 451 726	5 513 796

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

5 452 226	5 514 296
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Bränslelager		48 720	32 480
--------------	--	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 138	5 118
Aktuell skattefordran		79	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 362	37 715
Summa kortfristiga fordringar		37 579	42 909

Kassa och bank

Kassa		0	1 135
Bank	Not 12	1 447 310	1 167 359
Summa kassa och bank		1 447 310	1 168 494

Summa omsättningstillgångar

1 533 608	1 243 883
------------------	------------------

Summa tillgångar

6 985 834	6 758 179
------------------	------------------



BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	61 460	61 460
Fond för yttre underhåll	1 541 313	1 366 313
Summa bundet eget kapital	1 602 773	1 427 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	721 999	592 050
Årets resultat	300 678	304 950
Summa fritt eget kapital	1 022 677	896 999

Summa eget kapital

2 625 450	2 324 772
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 914 003	4 006 515
Summa långfristiga skulder		3 914 003	4 006 515

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	92 512	92 512
Medlemmarnas inre fond		20 766	24 578
Leverantörsskulder		163 694	154 480
Aktuell skatteskuld		0	1 758
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 102	12 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	148 308	141 428
Summa kortfristiga skulder		446 382	426 892

Summa skulder

4 360 385	4 433 407
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

6 985 834	6 758 179
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning av installationer sker med 5% 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.

Lån långfristig resp kortfristig del

366 tkr av föreningens lån skall villkorsändras under 2019. Styrelsen bedömer att lånet är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristig del.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 152 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 167 012	1 144 128
	Hysesintäkt lokaler	29 232	29 232
	Hysesintäkt garage och bilplatser	69 807	69 960
	Konsumtionsavgift vatten	30 783	28 762
	Konsumtionsavgift el	70 283	69 293
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	19 656	19 656
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 096	2 240
	Övriga intäkter	0	565
		1 395 869	1 363 836

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-33 335	-32 997
	El (värmepumpar, fastighetsel, lägenhetsel)	-248 120	-210 395
	Uppvärmning (tillskottsolja) justering pga felavläst oljelager fg år	16 240	-25 520
	Vatten	-100 728	-92 709
	Renhållning	-16 238	-16 374
	TV, datakommunikation	-23 800	-23 717
	Serviceavtal	-12 023	-11 713
	Fastighetsskötsel inkl snöröjning	-142 748	-137 192
	Försäkringar	-18 821	-17 318
	Fastighetsskatt	-19 302	-19 302
	Övriga driftskostnader	-22 529	-22 651
		-621 404	-609 888

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-8 763
	Förvaltningskostnader	-62 338	-61 730
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 081	-2 353
	Föreningsverksamhet	-4 150	-4 600
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 269	-362
	Konsulter (Energideklaration)	-11 981	-26 875
	Förbrukningsinventarier	-549	0
	Medlemsavgifter HSB	-14 475	-14 475
	Stämma och styrelse	-2 754	-2 263
	Kundförluster m m	0	-1 120
		-114 722	-122 541

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-59 375	-37 632
	Vicevärdsarvode	-31 200	-18 000
	Bilersättning	-981	0
	Revisionsarvode	-1 875	-1 344
	Sociala avgifter	-15 082	-9 299
		-108 513	-66 275

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-140 265	-140 265
	Installationer	-44 139	-44 139
		-184 404	-184 404



Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 788 628	7 749 951			
	Årets utrangering byggnad	0	-156 575			
	Årets investering byggnader	0	1 195 252			
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 820 628	8 820 628			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 483 530	-3 499 840			
	Årets utrangering byggnad	0	156 575			
	Årets avskrivningar byggnader	-140 265	-140 265			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 623 795	-3 483 530			
	Utgående bokfört värde	5 196 833	5 337 098			
	Bokförda värden byggnader	5 164 833	5 305 098			
	Bokförda värden mark	32 000	32 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Kastanjen 29					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1960	4 900 000	1 394 000	6 294 000	6 294 000
	Lokaler		42 000	0	42 000	42 000
			4 942 000	1 394 000	6 336 000	6 336 000

Not 8	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets investering	122 334	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	122 334	0
	Pågående nyanläggningar avser parkeringsplatser.		

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	882 784	882 784
	Utgående anskaffningsvärden	882 784	882 784
	Ingående avskrivningar	-706 086	-661 947
	Årets avskrivningar	-44 139	-44 139
	Utgående avskrivningar	-750 225	-706 086
	Utgående bokfört värde	132 559	176 698

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	19 643	18 821
	Förutbetald TV	1 719	6 871
	Förutbetald tjänsteavtal Minol	0	12 023
	Förutbetald hyra p-platser	15 000	0
		36 362	37 715

Not 12 Bank

Swedbank	1 447 310	1 167 359
	1 447 310	1 167 359

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,28%	2019-09-30	365 687	6 500
Stadshypotek	1,25%	2021-09-01	557 753	6 012
Stadshypotek	1,55%	2022-04-30	1 746 825	50 000
Stadshypotek	1,40%	2021-04-30	492 500	5 000
Swedbank	1,94%	2020-08-25	843 750	25 000
			4 006 515	92 512

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 914 003
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	370 048
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 543 955

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 900 000	5 900 000
Summa ställda säkerheter	5 900 000	5 900 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	18 591	12 135
Utlägg handkassan	2 511	0
	21 102	12 135

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

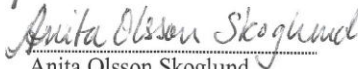
Upplupna arvoden	1 875	1 344
Upplupna sociala avgifter	10 409	6 822
Upplupen snöröjning	5 228	11 242
Upplupna räntekostnader	8 268	8 468
Upplupen revision	9 125	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	113 403	104 652
	148 308	141 428

Forshaga 8 / 4 2019


Jan Skoglund


Ingemar Bergqvist


Sören Sandman


Anita Olsson Skoglund

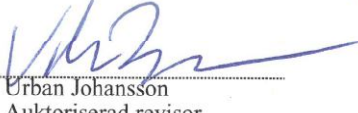

Nils Andersson


Thommie Wignell


Bengt Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18


Bertil Hagelin
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga, org.nr. 773200-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga 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. Revisorens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Ollonet i Forshaga 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. 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 räkenskaper. 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.

Forshaga den 18, 4 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Hagelin

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.