



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums

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 Vittensten i Grums

Org nr 773200-3665

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums 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 två fastigheter i Grums, Orrby 1:12 och 1:25, som stod färdigställda år 1972/1973. Fastigheterna består av 167 bostäder på totalt 10 282 m² i 9 hus med totalt 21 trappuppgångar. Adresserna är Ringvägen 15-27 och Orrkullegatan 9-11. Det finns även 6 mindre hyreslokaler, 4 garage och 65 bilplatser. 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 7 mars 2018 angående antagande av nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Tor Teige, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 3 maj 2018.

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

Camilla Martinsson	ordförande	i tur att avgå
Berka Bergquist	vice ordförande	i tur att avgå
Tor Teige	sekreterare	
Nina Björlin	vice sekreterare	
Jörgen Johansson	ledamot	i tur att avgå
Paula Forsberg	ledamot	
Helen Bäckvall	ledamot	
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Camilla Martinsson, Jörgen Johansson, Berka Bergquist och Tor Teige, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Hanna Bäckvall, Bo Rune Andersson och Martinez Juan Pizarro.

Revisorer: Revisorer har varit Per Svensson, 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. Vicevärd har varit Jörgen Johansson.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Energiavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Ellevio	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Grums Kommun	Vatten/sophämtning
Stena	Återvinning sorterat avfall
Telia	TV/internet
Securitas	Bevakning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Renovering stammar och badrum	2014/2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts i augusti 2018.

Reparationer: Försäkringsskada uppgående till 116 tkr, ersättning från försäkringsbolag 86 tkr. Rivning staket och lekplats. Byte vägbrunn.

Underhåll/Investeringar: Fönsterbyte påbörjades 2017 och har fortsatt 2018, källarfönster återstår och kommer utföras våren 2019. Asbetssanering har utförts samtidigt. Total nedlagd kostnad 9,8 Mkr, återstår ca 250 tkr.

Föreningen har varit tvungen att riva ut golv samt syllbyte på yttervägg i en lägenhet på Ringvägen 15 I kostnad 217 tkr bokförd 2017, slutfaktura tillkommit 2018 med 44 tkr (täcks inte av försäkringen).

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad september 2018.

Framtida underhåll: Balkongrenovering 2019, beräknad kostnad ca 3 Mkr, delvis lånefinansiering. Även 2019 har ny skadad yttervägg i lägenhet upptäckts med upprivning av golv och syllbyte som följd

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder har varit oförändrad 2018 och uppgår i genomsnitt till 705 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning med 3% från 2019-01-01, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 726 kr/m². Månadsavgiften innefattar värme, vatten och hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 783 tkr. Den 18 april 2018 lyftes nya lån med 7 Mkr. Under året har föreningen amorterat 482 tkr, under 2019 kommer 552 tkr amorteras.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 170 st varav röstberättigade medlemmar 163 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Flerårsöversikt

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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 709	7 727	7 501	7 365
Resultat efter finansiella poster, tkr	732	1 004	616	-11
Soliditet, %	9%	8%	5%	3%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	705	705	684	671
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	3 188	2 554	2 595	2 635
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	517	519	521	598

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	919 900	582 477	49 974	1 003 808
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		600 000	403 808	-1 003 808
Avsättning framtida underhåll enligt plan		465 000	-465 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-67 754	67 754	
Årets resultat				731 616
Belopp vid årets utgång	919 900	1 579 723	56 536	731 616

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	453 782
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	67 754
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-465 000
Årets resultat	731 616
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	788 152

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	788 152
---	----------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF VITTENSTEN I GRUMS

Org nr 773200-3665

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 709 478	7 727 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 153	112 348
Summa rörelseintäkter		7 795 631	7 839 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 106 299	-4 991 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-411 557	-398 212
Underhåll enligt plan		-67 754	-217 523
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-139 026	-122 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-610 865	-576 623
Summa rörelsekostnader		-6 335 501	-6 306 182
Rörelseresultat		1 460 130	1 533 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 566	11 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 770	-540 731
Övriga finansiella poster, fastighetsinteckningar		-119 310	0
Summa finansiella poster		-728 514	-529 362
Resultat efter finansiella poster		731 616	1 003 808
Årets resultat		731 616	1 003 808



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	24 034 335	24 614 378
Pågående nyanläggningar	Not 9	9 820 001	2 889 876
Inventarier och installationer	Not 10	55 500	86 322
Summa materiella anläggningstillgångar		33 909 836	27 590 576

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

33 910 336	27 591 076
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 239	9 886
Aktuell skattefordran		781	0
Övriga kortfristiga fordringar		56	10 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	449 987	467 468
Summa kortfristiga fordringar		473 063	488 079

Kassa och bank

Kassa		0	327
Bank	Not 13	3 386 871	3 828 610
Summa kassa och bank		3 386 871	3 828 937

Summa omsättningstillgångar

3 859 934	4 317 016
------------------	------------------

Summa tillgångar

37 770 270	31 908 092
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	919 900	919 900
Fond för yttre underhåll	1 579 723	582 477
Summa bundet eget kapital	2 499 623	1 502 377

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	56 536	49 974
Årets resultat	731 616	1 003 808
Summa fritt eget kapital	788 152	1 053 782

Summa eget kapital

3 287 775	2 556 159
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 231 132	25 853 020
Summa långfristiga skulder		32 231 132	25 853 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	551 888	411 888
Medlemmarnas inre fond		324 231	325 232
Leverantörsskulder		486 880	1 687 158
Aktuell skatteskuld		0	18 569
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 901	14 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	876 463	1 041 954
Summa kortfristiga skulder		2 251 363	3 498 912

Summa skulder

34 482 495	29 351 932
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

37 770 270	31 908 092
-------------------	-------------------

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 1,8% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av liniärt under 15 år.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Lån långfristig resp kortfristig del

8,7 Mkr av föreningens lån har villkorändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig del.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 11 555 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 243 920	7 243 920
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-24 974	-25 561
	Hyresintäkt lokaler	9 686	12 096
	Hyresintäkt garage och bilplatser	80 830	78 300
	TV/bredband	412 128	412 128
	Avsatt till inre fond	-35 099	-35 099
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 733	31 558
	Övriga intäkter	254	9 662
		7 709 478	7 727 004
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	86 153	112 348
		86 153	112 348
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer (inkl försäkringsskador)	-270 069	-294 990
	El	-891 187	-823 621
	Uppvärmning	-1 251 634	-1 253 171
	Vatten	-488 899	-491 999
	Renhållning	-232 488	-234 904
	Bevakningskostnader	-58 871	-57 603
	TV, bredband	-427 588	-429 365
	Serviceavtal	-2 153	-6 001
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 135 086	-1 059 661
	Försäkringar	-231 678	-217 950
	Fastighetsskatt	-93 840	-93 840
	Övriga driftskostnader	-22 807	-28 445
		-5 106 299	-4 991 550
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 748	-13 526
	Förvaltningskostnader inkl energiavtal, underhållsplan	-274 716	-262 603
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 075	-29 826
	Kontorskostnad tele, porto	-20 941	-16 489
	Medlemsavgifter HSB	-73 975	-73 975
	Stämma och styrelse	-5 102	-673
		-411 557	-398 212
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-39 585	-37 781
	Vicevärdsarvode	-62 496	-50 331
	Övriga arvoden	-2 250	-3 600
	Revisionsarvode	-2 730	-2 700
	Sociala avgifter	-31 965	-27 862
		-139 026	-122 274
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-571 254	-537 018
	Markanläggningar	-8 789	-8 789
	Inventarier	-30 822	-30 816
		-610 865	-576 623



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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 246 419	32 246 419
Ingående anskaffningsvärde mark	275 000	275 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 296	341 459
Årets investering markanläggning	0	131 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 994 715	32 994 715

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 030 089	-7 493 071
Årets avskrivningar byggnader	-571 254	-537 018
Ingående avskrivningar markanläggningar	-350 248	-341 459
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 789	-8 789
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 960 380	-8 380 337

Utgående bokfört värde

24 034 335 24 614 378

Bokförda värden byggnader	23 645 076	24 216 330
Bokförda värden mark	275 000	275 000
Bokförda värden markanläggningar	114 259	123 048

Fastighetsbeteckning:

Orrby 1:12 och 1:25

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972/73	26 000 000	5 140 000	31 140 000	13 140 000
Lokaler		42 000		42 000	42 000
		26 042 000	5 140 000	31 182 000	13 182 000

Not 9	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
-------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 889 876	0
Årets Investering	6 930 125	2 889 876
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 820 001	2 889 876

Pågående nyanläggningar avser fönster och planeras vara klart våren 2019

Not 10	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	263 482	263 482
Utgående anskaffningsvärden	263 482	263 482
Ingående avskrivningar	-177 160	-146 344
Årets avskrivningar	-30 822	-30 816
Utgående avskrivningar	-207 982	-177 160
Utgående bokfört värde	55 500	86 322



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		238 494	231 678
Förutbetald kabel-TV och bredband		106 897	106 897
Förutbetald områdesbevakning		18 443	16 545
Upplupen försäkringsersättning		86 153	112 348
		449 987	467 468

Not 13 Bank			
Handelsbanken		3 386 871	3 828 610
		3 386 871	3 828 610

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,80%	2019-06-30	1 214 642	13 132
Stadshypotek	2,06%	2019-10-30	1 015 672	11 544
Stadshypotek	1,95%	2019-06-01	6 207 076	98 264
Stadshypotek	2,23%	2020-06-01	5 685 000	90 000
Stadshypotek	1,69%	2020-12-30	1 670 128	17 580
Stadshypotek	1,35%	2019-02-28	189 985	2 036
Stadshypotek	1,55%	2020-09-30	229 244	24 000
Stadshypotek	1,75%	2021-03-30	4 455 000	90 000
Stadshypotek	1,84%	2021-12-30	877 521	9 436
Stadshypotek	1,35%	2019-02-28	120 928	1 296
Stadshypotek	1,75%	2020-06-30	1 205 638	12 492
Stadshypotek	1,75%	2020-06-30	1 097 518	11 372
Stadshypotek	1,55%	2020-09-30	229 244	24 000
Stadshypotek	1,75%	2021-03-30	2 475 000	50 000
Stadshypotek	1,75%	2021-06-01	6 110 424	96 736
			32 783 020	551 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 231 132
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 207 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	30 023 580

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	33 368 445	27 540 445
Summa ställda säkerheter	33 368 445	27 540 445

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

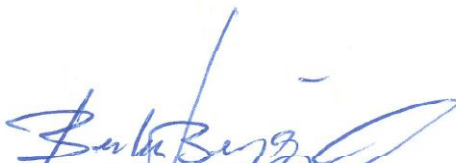
Personalens källskatt	11 780	14 112
Utlägg handkassan	121	0
	<u>11 901</u>	<u>14 112</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	2 730	2 688
Upplupna sociala avgifter	10 911	13 655
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	241 528	240 643
Upplupna räntekostnader	25 223	5 868
Upplupen revision	14 088	13 738
Upplupna reparationer	49 316	33 331
Upplupet underhåll	0	217 523
Förutbetalda årsavgifter och hyror	532 667	508 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 895
	<u>876 463</u>	<u>1 041 954</u>

Grums 17/4 2019


Camilla Martinsson


Berka Bergquist


Tor Teige


Nina Björlin


Paula Forsberg


Helen Bäckvall


Jörgen Johansson


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 04-30


Per Svensson

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums, org.nr.773200-3665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums 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 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 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.

Grums den 30/4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Svensson
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.