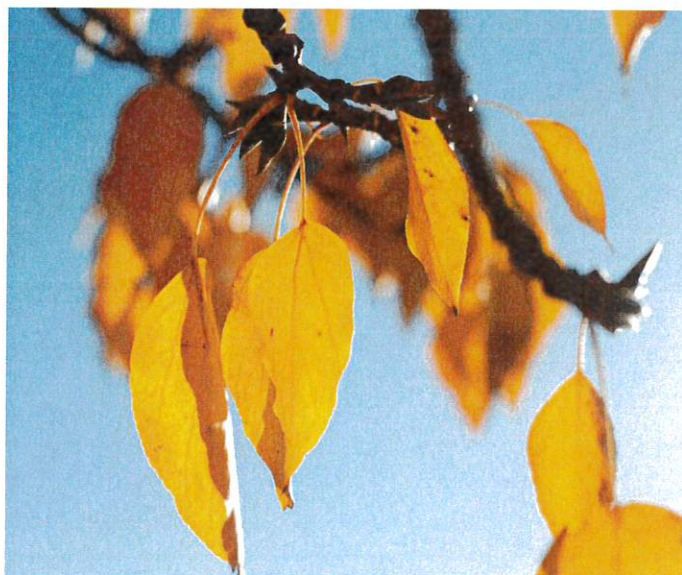




ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Slättagården i Ronneby



HSB – där möjligheterna bor

NÅGRA EKONOMISKA BEGREPP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse och är ett komplement till resultat- och balansräkning. Den ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ska innehålla upplysningar om vissa förhållanden som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat och som inte lämnas på någon annan plats i årsredovisningen samt händelser som är av väsentlig betydelse för föreningen. Även styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust ska framgå av förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättning till och disponering av underhållsfond ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till underhållsfond.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid ett visst tillfälle, vanligtvis sista dagen på räkenskapsåret. Den består av tillgångar och hur dessa finansierats (eget kapital och skulder). Anläggnings- och omsättningstillgångar redovisas som tillgångar. Som skulder redovisas föreningens fastighetslån och övriga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Andra anläggningstillgångar är maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

KASSA OCH BANK

Likvida medel i kontanter och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt underhållsfond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens underhållsfond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll och reparationer av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, exempelvis leverantörsskulder och nästa års amortering.

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till medlemmarnas inre fond. Den sammanlagda behållningen för medlemmarnas inre fond redovisas som skuld i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

De säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för exempelvis erhållna lån.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning. En ansvarsförbindelse kan vara en borgensförbindelse eller annat avtalsenligt åtagande, såsom föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder.

SOLIDITET

Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inklusive föreningens underhållsfond. Det vill säga hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som långsiktig betalningsförmåga. Ju högre soliditet föreningen har, desto längre kommer den att överleva även om den går med förlust. Soliditeten påverkas av föreningens lönsamhet och finansiering.



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Slättagården i Ronneby

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1966 på fastigheten Bredåkra 13:3 i Kallinge, som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens adresser är Hemmansvägen 3, 5 och 7 samt Ronnebyvägen 7 A-D.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2013. Nya stadgar är på gång och det första beslutet togs på föreningsstämman 2018. Det andra beslutet kommer att tas på föreningsstämman 2019.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämma 2013 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 19. *AC*



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Eino Corfitzen, ordförande
Annika Lilja, vice ordförande
Annette Johansson, sekreterare
Monica Andersson, system-/tagg ansvarig
Enligt styrelsebeslut är denna vakant, ledamot utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Bengt-Inge Söderberg, nyckelansvarig

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

Ordinarie ledamöter: Eino Corfitzen, ordförande
Annika Lilja, vice ordförande
Annette Johansson, sekreterare
Monica Andersson, system-/tagg ansvarig
Bengt-Inge Söderberg, nyckelansvarig
Jonas Lundqvist, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Annette Johansson, Monica Andersson och Bengt-Inge Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Eino Corfitzen, Monica Andersson, Annette Johansson och Jonas Lundqvist, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Bengt-Inge Söderberg.

Revisorer

Revisorer har varit Johnny Edlund med Lars Gustavsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Eino Corfitzen med Annika Lilja som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Kathrin Corfitzen (ordförande), Rita Söderberg och Solveig Karlsson.

Förvaltning

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

Vicevärdar har varit Peter Pettersson och Ann-Cathrine Corfitzen t o m den 30 oktober 2018 därefter ersätts Peter Pettersson av Rita Söderberg. 

**Fastighetsuppgifter**

På föreningens fastighet finns det 2 bostadshus med totalt 7 trapphus. Fastighetens areal är 5 628 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	428
2 rum	12	753
3 rum	36	3 007
Bostäder bostadsrätt	60	4 188
Förråd	2	
Garage	11	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme som levereras från HSB Brf Klämman.

Föreningen har självdrag som ventilationssystem.

Från 2019 har föreningen en egen värmecentral.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Stammar
1997	Målning av balkonger, rep tegelväggar
2001	Installation av bredband
2001	Inköp av miljöhus
2002	Inköp av fastigheten Bredåkra 13:2 samt renovering av densamma
2003	Förbättring av asfaltering på garageplan
2003	Kontroll av samtliga fönster
2003	Gemensamt el-abonnemang fr.o.m. den 1 okt
2004	Värmeradiatorer och ventiler samt nya reglage i flödessystemet.
2006	Försäljning av Bredåkra 13:2
2007	Grundmålning fasader
2007	Renovering och målning av balkonger
2007	Radonmätning
2008	Energideklaration
2008	Tvättmaskin Hemmansvägen 7
2009	Byte av lägenhetsdörrar med postboxar samt nytt låssystem
2009	Byte av värmepump ihop med Klämman 60/40
2009	PCB inventering (godkänd)
2009	Iordningställande av skyddsrum
2009	Torktumlare Ronnebyvägen 7C
2010	Passersystem
2010	Torkskåp, Hemmansvägen
2010-2011	Proline, relining av stammar
2012	Bredband/IP, TV/Telefoni Alltele 100/100 Mbit
2012	Utebelysning bytt till LED
2013	Tätskikten i badrummen
2014	Utebelysning på grönområdet och lekplatsen
2016	Fönsterbyte, tak- och fasadrenovering
2016	Besiktning lekplats
2017	OVK
2018	Påbörjat nybyggnation av egen värmecentral

**Miljöfrämjande åtgärder**

Fjärrvärmesystemet har uppdaterats av Siemens. Med fönsterbytet blir det mindre energiåtgång.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

		2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1/	275	279	317	235	267
Elvärme i MWh	2/	50	98	84	131	102
Värmekostnad kr/kvm	3/	80,55	94,15	86,64	86,84	88,66
Bostadsytan är 4 188 kvm						
Vatten i kbm		5 210	4 474	5 013	4 309	5 131
Kubikmeter per bostadsrätt		86,8	74,6	83,6	71,8	85,5

1/ verklig förbrukning enligt avläsning

2/ värmepump endast i bruk jan – juni

3/ beräknad på bokförd kostnad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen bygger en egen värmecentral som tas i bruk januari 2019.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts under september/oktober 2018 av Olivia Thim från HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har hållit en sommarfest och ett julbord.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1,1 % den 1 januari 2018. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften den 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 583,76 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 60 bostadsrätter har under året 11 (7) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68 (67). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *AL*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 763	2 609	2 594	2 568	2 509
Resultat efter finansiella poster	147	- 5	- 1 267	504	317
Balansomslutning (tkr)	12 086	12 133	12 058	9 063	8 535
Eget kapital (tkr)	6 032	5 885	5 890	7 158	6 654
Soliditet (%)	50	49	49	79	78
Taxeringsvärde (tkr)	18 035	18 035	18 035	15 188	15 188
-varav byggnad (tkr)	14 800	14 800	14 800	12 600	12 600
Likviditet (%)	54	52	144	350	280
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	584	577	577	577	572
Total låneskuld (tkr)	4 842	4 959	5 089	1 142	1 172
Låneskuld (kr/kvm*)	1 156	1 184	1 215	273	280
Underhållsfond (tkr)	2 425	2 335	2 209	3 328	3 162
Avskrivning (kr/kvm*)	58	57	109	50	50
Räntekostnader (kr/kvm*)	13	13	9	7	9
Räntekänslighet (%)	2,0	2,1	2,1		

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %. Eftersom fastighetslån med slutförfall inom 12 månader numera redovisas som kortfristig skuld sjunker likviditeten kraftigt 2017.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1 %-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	314 020	0	2 335 389	3 240 902	- 5 135
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	- 5 135	5 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			165 000	- 165 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 75 675	75 675	
Årets resultat					146 949
Belopp vid årets utgång	314 020	0	2 424 714	3 146 442	146 949



Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 175 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 63 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Radonmätning Värmekulvert mellan Ronnebyvägen 7 A och Hemmansvägen 7 läggs in i underhållsplanen

Övrigt

HSB Brf Slättagården har bestridit fakturor från HSB Brf Klämman som gäller debitering av värme och värmeanläggningen för år 2017 och 2018. Anledningen är att debiteringen inte överensstämmer med de mätningar som gjorts och som enligt överenskommelse mellan föreningarna i januari 2017 skulle ligga till grund för debitering 2017 och 2018.

Upplupen kostnad är bokförd enligt erhållna fakturor. Föreningens kvarvarande skuld är enligt fakturor 491 997 kronor, vilket HSB Brf Slättagården har bestridit. Om föreningen förlorar pågående tvist kommer det att påverka föreningens likviditet kraftigt. Jurist är anlita i ärendet.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	3 235 766,70
Årets resultat	146 948,79
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 165 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	75 675,00
Summa till stämmans förfogande	3 293 390,49

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 293 390,49
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 762 575	2 609 001
Summa rörelseintäkter		2 762 575	2 609 001

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 611 646	-1 579 057
Övriga externa kostnader	Not 4	-331 113	-423 520
Underhåll enligt plan	Not 5	-75 675	-27 508
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-309 728	-297 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 217	-238 329
Summa rörelsekostnader		-2 571 379	-2 565 755

Rörelseresultat

191 196 43 246

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 515	6 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 448	-54 536
Övriga finansiella poster	Not 8	-315	-360
Summa finansiella poster		-44 247	-48 382

Årets resultat

146 949 -5 135

Tilläggsupplysning

Årets resultat	146 949	-5 135
Reservering till fond för yttre underhåll	-165 000	-154 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	75 675	27 508
Överföring till balanserat resultat	57 624	-131 628

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	9 819 698	10 053 627
Pågående nyanläggningar	Not 10	278 356	0
Inventarier och installationer	Not 11	37 150	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 135 204	10 053 627

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	22 500

Summa anläggningstillgångar

10 157 704 **10 076 127**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 013	0
Kundfordringar		8 706	2 219
Avräkningskonto HSB		1 342 191	887 247
Övriga kortfristiga fordringar		1 041	5 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	55 629	54 167
Summa kortfristiga fordringar		1 412 580	948 998

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 100 000

Kassa

Swedbank

Summa kassa och bank

584 1 418
15 186 6 565
15 770 7 983

Summa omsättningstillgångar

1 928 350 **2 056 981**

Summa tillgångar

12 086 054 **12 133 109**

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

314 020

314 020

Fond för yttre underhåll

2 424 714

2 335 389

Summa bundet eget kapital

2 738 734

2 649 409

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 146 442

3 240 902

Årets resultat

146 949

-5 135

Summa fritt eget kapital

3 293 390

3 235 767

Summa eget kapital

6 032 125

5 885 176

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 471 500

2 320 000

Summa långfristiga skulder

2 471 500

2 320 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 370 000

2 639 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

192 876

203 030

Leverantörsskulder

157 287

164 780

Aktuell skatteskuld

Not 17

5 829

16 532

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

7 646

9 598

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

848 791

894 993

Summa kortfristiga skulder

3 582 429

3 927 933

Summa skulder

6 053 929

6 247 933

Summa eget kapital och skulder

12 086 054

12 133 109

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 617 789 kr (617 789 kr) 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 440 810	2 418 096
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-22 572	-22 332
	Hysesintäkt lokaler	0	2 112
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 902	27 263
	Hysesintäkt övrigt	4 400	1 100
	Årsavgift konsumtionsavgift el	117 716	126 192
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 119	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 889	4 480
	Övriga primära intäkter och ersättningar *	171 311	52 090
		2 762 575	2 609 001

* 160 042 kr avser ersättning för rättegångskostnader

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-87 079	-34 621
	El	-179 608	-181 223
	Uppvärmning	-337 330	-394 312
	Vatten	-169 320	-140 145
	Renhållning	-58 708	-67 292
	TV, bredband, iptelefoni	-228 960	-228 960
	Obligatoriska besiktningar	0	-35 625
	Serviceavtal	-221 364	-185 163
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-246 546	-221 398
	Försäkringar	-25 953	-34 483
	Fastighetsskatt	-54 105	-54 105
	Övriga driftskostnader	-2 674	-1 730
		-1 611 646	-1 579 057

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-115 927	-109 818
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 761	-5 600
	Föreningsverksamhet	-21 981	-28 092
	Kontorsutrustning och -material	-1 400	-2 590
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 365	-7 023
	Konsulter	-75 175	-192 924
	Förbrukningsinventarier	-39 015	-29 798
	Medlemsavgifter HSB	-23 959	-23 116
	Stämma och styrelse	-19 392	-15 647
		-331 113	-423 520

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-75 675	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-27 508
		-75 675	-27 508



Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-101 719	-107 325
	Löner till förtroendevalda	-31 574	-19 925
	Vicevärdsarvode	-72 916	-70 200
	Övriga arvoden	-28 631	-22 906
	Övriga personalkostnader	-7 068	-8 908
	Revisionsarvode	-9 933	-9 775
	Sociala avgifter	-57 887	-57 502
	Utbildning	0	-800
		<u>-309 728</u>	<u>-297 341</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-233 929	-233 929
	Inventarier	-9 288	-4 400
		<u>-243 217</u>	<u>-238 329</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-315	-360
		<u>-315</u>	<u>-360</u>

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 252 644	14 252 644
Ingående anskaffningsvärde mark	299 000	299 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 551 644	14 551 644

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 498 017	-4 264 088
Årets avskrivningar byggnader	-233 929	-233 929
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 731 946	-4 498 017

Utgående bokfört värde

9 819 698 10 053 627

Bokförda värden byggnader

9 520 698 9 754 627

Bokförda värden mark

299 000 299 000

Fastighetsbeteckning: Bredåkra 13:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	14 800 000	3 235 000	18 035 000	18 035 000
		14 800 000	3 235 000	18 035 000	18 035 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	278 356	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	278 356	0

Pågående nyanläggningar avser ny värmeanläggning. Och planeras vara klart januari 2019.
Till en total kostnad av ca 700 000 kronor. Nyttjande perioden är beräknad till 30 år.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	58 662	58 662
Årets investering, juldekorationer	46 438	0
Utgående anskaffningsvärden	105 100	58 662

Ingående avskrivningar	-58 662	-54 262
Årets avskrivningar	-9 288	-4 400
Utgående avskrivningar	-67 950	-58 662

Utgående bokfört värde

37 150 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Egen bostadsrätt (nr 13)	22 000	22 000
	22 000	22 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	35 571	34 574
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 080	19 080
Upplupna ränteintäkter	188	513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	790	0
	55 629	54 167

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,40%	2019-03-01	500 000	300 000
Placering HSB 6 mån			0	800 000
			500 000	1 100 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2019-08-09	1,16%	2019-08-09	2 320 000 *	80 000
Swedbank Hypotek AB	2020-05-25	1,24%	2020-05-25	2 521 500	50 000
				4 841 500	130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 471 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 191 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* 2 320 000 kronor av föreningens lån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristigt. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 433 200	5 433 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 433 200	5 433 200

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	203 030	210 971
Uttag	-10 153	-7 941
	192 876	203 030

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	-444	10 259
Slutskatteskuld föregående år	6 273	6 273
	5 829	16 532

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 331	2 809
Arbetsgivaravgifter	1 881	2 343
Övriga kortfristiga skulder	3 434	4 446
	7 646	9 598

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	6 536	0
Upplupna sociala avgifter	1 458	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	169 341	445 670
Upplupna räntekostnader	5 420	2 833
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 479	197 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	531 419	239 702
	848 791	894 993

Ronneby ^{16/4} 2019


Eino Corfitzen


Annika Lilja


Bengt-Inge Söderberg


Annette Johansson


Jonas Lundqvist


Monica Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- ^{4/26}


Johnny Edlund

Revisor vald av föreningsstämman


Alrodina Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Slättagården i Ronneby, org.nr. 735600-0500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slättagården i Ronneby 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Slättagården i Ronneby 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.

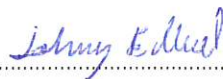
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Ronneby den 26/4 2019


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Johnny Edlund
Av föreningen vald revisor