



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rapsen i Kalmar
Org. nr 732400-2828

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Rapsen i Kalmar

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 Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1969 på fastigheten Rapsen 1 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Djurängsvägen 35 - 45.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-07-05.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 29.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lennart Nordén, ordförande
Stig Magnusson, vice ordförande
Birgitta Nilsson, sekreterare
Gun-Britt Berliner
Rolf Petersson
Håkan Claesson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lennart Nordén, ordförande
Stig Magnusson, vice ordförande
Birgitta Nilsson, sekreterare
Gun-Britt Berliner
Rolf Petersson
Håkan Claesson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Gun-Britt Berliner och Rolf Petersson.



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Birgitta Nilsson, Rolf Petersson, Lennart Nordén och Stig Magnusson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Erlandsson med Karl-Erik Svensson 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 Lennart Nordén med Stig Magnusson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Hallberg (ordförande) och Yvonne Johnsson.

Förvaltning

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

Under året har Rolf Petersson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 6 bostadshus med totalt 15 trapphus. Fastighetens areal är 30 018 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	16	
2 rum	45	
3 rum	45	
Bostäder med bostadsrätt	106	7 193 kvm
Lokaler med hyresrätt	43	
P-platser	96	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.
Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem.



Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1993	Renovering av badrum samt byte av stammar
1994	Ommålning av trapphus
1995	Byte av låssystem
1996	Omläggning av ny takpapp
2001	Bredbandsbolagets bredband installerat i samtliga lägenheter samt på vicevårds-expeditionen i källaren
2003	Balkongutbyggnad samt inglasning av dessa
2004	Installation av två värmeväxlare
2008-09	Fönsterbyte
2010	Byte av fjärrvärmekulvert och ventiler
2011-12	Landgångar mellan ventilationskanalerna på vinden
2013	Ombyggnad av takfläktar
2014	Byte av trappbelysning Ombyggnad av lekplatsen Ombyggnad takfläktar OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Plattor har satts runt samtliga hus
2016	Säkerhetsdörrar till lägenheter
2018	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Kanalrensning och inställning av ventilation.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	824,1	824,3	821,5	821,9	822,9
Omräkning till normalår i MWh 1)	897,0	890,1	877,9	925,5	843,1
Värmekostnad kr/kvm	98,2	97,3	97,7	93,07	93,86
Bostadsytan är 7 193 kvm					
El i MWh	59,5	68,8	67,8	68,9	75,0
Vatten i kbm	8 288	7 842			
Kubikmeter per bostadsrätt	78	74			

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 utfördes den 14 augusti 2018 av Johan Karlsson, konsult från HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 2019-01-01.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 576 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 106 bostadsrätter har under året 12 (17) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 129 (128). 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 187	4 194	4 152	4 147	4 154
Resultat efter finansiella poster	1 187	684	1 216	991	411
Balansomslutning (tkr)	21 122	20 585	20 429	19 693	19 313
Eget kapital (tkr)	10 972	9 785	9 101	7 885	6 894
Soliditet (%)	51,9	47,5	44,5	40,0	35,7
Taxeringsvärde (tkr)	56 200	56 200	56 200	49 400	49 400
-varav byggnad (tkr)	41 000	41 000	41 000	37 000	37 000
Likviditet (%)	74	133	105,7	113,9	84,9
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	576	576	576	576	576
Total låneskuld (tkr)	8 945	9 430	9 905	10 380	10 830
Låneskuld (kr/kvm*)	1 244	1 311	1 377	1 443	1 506
Underhållsfond (tkr)	4 452	3 837	3 429	3 356	3 581
Avskrivning (kr/kvm*)	40	40	40	37	37
Räntekostnader (kr/kvm*)	18	19	20	27	20
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	624 300	0	3 836 879	4 639 573	684 237
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	684 237	-684 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			720 000	-720 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-105 000	105 000	
Årets resultat					1 186 550
Belopp vid årets utgång	624 300	0	4 451 879	4 708 810	1 186 550

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 720 000 kr. Ränte-kostnaderna har beräknats till 139 000 kr.

Övrigt

Föreningen kommer att ta andra beslutet avseende byte till 2011 års stadgar version 5, vid ordinarie stämma 2019.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

Följer underhållsplanen.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	5 323 810,04
Årets resultat	1 186 549,94
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-720 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	105 000,00
Summa till stämmans förfogande	5 895 359,98

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 895 359,98
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

4 187 463

4 193 573

Summa rörelseintäkter

4 187 463

4 193 573

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 948 790

-2 228 365

Övriga externa kostnader

Not 4

-294 676

-317 213

Underhåll enligt plan

Not 5

-105 000

-312 425

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-241 298

-229 359

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-289 801

-289 801

Summa rörelsekostnader

-2 879 565

-3 377 163

Rörelseresultat

1 307 898

816 410

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

11 443

7 450

Räntekostnader och liknande resultatposter

-132 791

-139 623

Summa finansiella poster

-121 348

-132 173

Årets resultat

1 186 550

684 237

Tilläggsupplysning

Årets resultat

1 186 550

684 237

Reservering till fond för yttre underhåll

-720 000

-720 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

105 000

312 425

Överföring till balanserat resultat

571 550

276 662

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	17 842 386	18 132 187
	<u>17 842 386</u>	<u>18 132 187</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

17 842 886	18 132 687
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 161	18 519
-------	--------

Kundfordringar

0	199
---	-----

Avräkningskonto HSB

929 067	736 923
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	98 559	96 277
	<u>1 028 787</u>	<u>851 918</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	2 250 000	1 600 000
	<u>2 250 000</u>	<u>1 600 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

3 278 787	2 451 918
------------------	------------------

Summa tillgångar

21 121 673	20 584 605
-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	624 300	624 300
Fond för yttre underhåll	4 451 879	3 836 879
Summa bundet eget kapital	5 076 179	4 461 179

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 708 810	4 639 573
Årets resultat	1 186 550	684 237
Summa fritt eget kapital	5 895 360	5 323 810

Summa eget kapital

Not 12 **10 971 539** **9 784 989**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 730 000	8 955 000
Summa långfristiga skulder		5 730 000	8 955 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 215 000	475 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	721 192	722 480
Leverantörsskulder		163 681	187 066
Aktuell skatteskuld	Not 15	13 416	12 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 780	8 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	303 065	438 884
Summa kortfristiga skulder		4 420 134	1 844 616

Summa skulder

10 150 134 **10 799 616**

Summa eget kapital och skulder

21 121 673 **20 584 605**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,15 % 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. Beskattnings 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 1 019 160 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 144 320	4 144 320
	Hysesintäkt lokaler	9 890	11 050
	Hysesintäkt garage och bilplatser	92 315	87 030
	Hysesintäkt övrigt	23 825	24 516
	Avsatt till inre fond	-108 972	-108 974
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 453	6 714
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 633	27 763
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 066
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokaltidare	-1	87
		4 187 463	4 193 573

Not 3	Driftskostnader	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Reparationer	-63 539	-54 013
	Ventilationsrensning	0	-374 770
	El	-95 724	-92 437
	Uppvärmning	-706 297	-699 886
	Vatten	-283 901	-239 972
	Renhållning	-113 911	-113 418
	TV, bredband, iptelefoni	-38 059	-38 077
	Obligatoriska besiktningar	-27 697	0
	Serviceavtal	-1 133	-11 275
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-401 850	-384 932
	Försäkringar	-74 337	-79 018
	Fastighetsskatt	-141 722	-139 390
	Övriga driftskostnader	-620	-1 177
		-1 948 790	-2 228 365

Not 4	Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisionsarvode	-9 525	-9 288
	Förvaltningskostnader	-200 962	-196 577
	Andrahandsuthyrningsavgift	-684	-224
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 185	-29 558
	Föreningsverksamhet	-5 336	-4 570
	Kontorsutrustning och -material	-2 100	-2 823
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 386	-10 246
	Konsulter	-2 125	-20 340
	Förbrukningsinventarier	-2 034	-2 400
	Medlemsavgifter HSB	-38 495	-37 146
	Stämma och styrelse	-4 844	-4 041
		-294 676	-317 213

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll tvättstuga	-23 750	0
Underhåll installationer	0	-214 925
Underhåll mark och utemiljö	0	-97 500
Underhåll övrigt	-81 250	0
	<u>-105 000</u>	<u>-312 425</u>

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-100 500	-101 250
Löner för anställda	-20 145	0
Vicevärdsarvode	-73 500	-67 000
Övriga arvoden	-4 750	-23 250
Övriga personalkostnader	-2 133	-1 098
Revisionsarvode	-6 250	-5 500
Sociala avgifter	-33 119	-31 261
Utbildning	-900	0
	<u>-241 298</u>	<u>-229 359</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-289 801	-289 801
	<u>-289 801</u>	<u>-289 801</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 011 949	23 011 949
Ingående anskaffningsvärde mark	6 845 725	6 845 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 857 674	29 857 674

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 725 487	-11 435 686
Årets avskrivningar byggnader	-289 801	-289 801
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 015 288	-11 725 487

Utgående bokfört värde

17 842 386 18 132 187

Bokförda värden byggnader

10 996 661 11 286 462

Bokförda värden mark

6 845 725 6 845 725

Fastighetsbeteckning: Rapsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	41 000 000	15 200 000	56 200 000	56 200 000
		41 000 000	15 200 000	56 200 000	56 200 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	83 826	82 166
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 520	9 513
Upplupna ränteintäkter	2 625	2 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 588	2 598
	98 559	96 277

Not 11	Kortfristiga placeringar
--------	--------------------------

Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-02-28	1 000 000	1 600 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-05-31	1 250 000	
			2 250 000	1 600 000

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	624 300	0	3 836 879	4 639 573	684 237
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	684 237	-684 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			720 000	-720 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-105 000	105 000	
Årets Resultat					1 186 550
Belopp vid årets utgång	624 300	0	4 451 879	4 708 810	1 186 550

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-12-30	1,86%	2019-12-30	2 700 000	2 775 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,29%	2021-12-30	2 625 000	100 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,16%	2021-09-30	3 020 000	240 000
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,24%	2021-12-01	600 000	100 000
				8 945 000	3 215 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 730 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 060 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 370 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett lån hos Stadshypotek har slutförfallodag 2019-12-30 och redovisas därför som kortfristigt men föreningen har för avsikt att förlänga lånet.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 880 000	10 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 880 000	10 880 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	722 480	737 892
Avsättning	108 972	108 974
Uttag	-110 261	-124 385
	721 192	722 480

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 362	12 582
Slutskatteskuld föregående år	1 054	4
	13 416	12 586

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

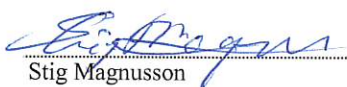
Personalens källskatt	2 446	2 618
Arbetsgivaravgifter	1 334	982
Övriga kortfristiga skulder	0	5 000
	3 780	8 600

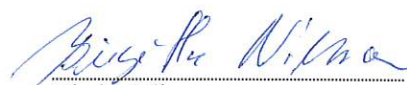
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	122 579	96 184
Upplupna räntekostnader	599	0
Upplupen revision	9 525	9 288
Upplupen fastighetsförvaltning	1 022	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	168 452	333 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	888	0
	303 065	438 884

4 / 3 2019


Lennart Norden


Stig Magnusson

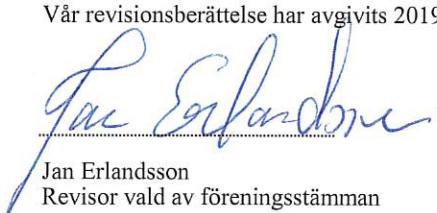

Birgitta Nilsson

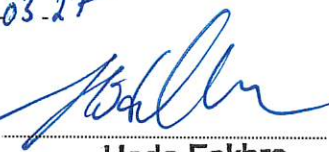

Gun-Britt Berliner


Rolf Petersson


Håkan Claesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-27


Jan Erlandsson
Revisor vald av föreningsstämman


Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rapsen i Kalmar, org.nr. 732400-2828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rapsen i Kalmar 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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. 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 Brf Rapsen i Kalmar 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.

Kalmar den 27/3 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Jan Ingmar Birg Erlandsson
Av föreningen vald revisor