



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Talludden i Kalmar

Org. nr 716431-2170

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Talludden 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 1993 på fastigheten Talludden 2 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Svinövägen 16-94. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-27.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26. På stämman togs det första beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Beslutet var enhälligt.

Extrastämma hölls den 8 november 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 21. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Beslutet var enhälligt.

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

Ordinarie ledamöter: Bengt Erlandsson, ordförande
David Lokrantz, sekreterare
Jan Hyllner
Katarina Swahnberg
Camilla Eriksson
Annika Palmgren
Birger Karlsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Bengt Erlandsson, ordförande
Annika Palmgren, vice ordförande
David Lokrantz, sekreterare
Jan Hyllner
Katarina Swahnberg
Camilla Eriksson
Birger Karlsson, utsedd av HSB Sydost



HSB - där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jan Hyllner, David Lokrantz och Katarina Swanberg. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bengt Erlandsson, Kjell Petersson, David Lokrantz och Camilla Eriksson, två i förening. Studie- och fritidsorganisatör har varit Jan Hyllner.

Revisorer har varit Jan Oldin med Kenneth Johansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Bengt Erlandsson med David Lokrantz som ersättare. Valberedningen har bestått av Helen Nilsson (ordförande) och Roger Törneke.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighets- och trädgårds-skötseln har delvis ombesörjts av medlemmarna vid de traditionella arbetsdagarna. Våra skötselområden har medlemmarna tillsammans ansvarat för. Felanmälan, jour och snöröjning har skötts av HSB Fastighetsförvaltning AB. Under året har Kjell Petersson varit vicevärd till och med 2018-09-30, därefter har styrelsen varit vicevärd.

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt 40 lägenheter. Fastighetens areal är 15 943 kvm.

	antal	yta
2 rum	8	
3 rum	14	
4 rum	14	
5 rum	4	
Bostäder med bostadsrätt	40	3 904 kvm
Garage	40	

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillsägg. Uppvärmning sker med värmepump i varje lägenhet. Värmekostnaden ingår ej i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem.

Föreningen har ett 10-årigt arrende med Kalmar kommun avseende udden och bebyggelsen där samt två bryggor. Den tredje bryggan ägs av föreningen.

Miljöfrämjande åtgärder som föreningen vidtagit är att särskilda kärl används för sortering av lampor och batterier. Även matavfall sorteras. Investeringar har gjorts i energibesparande åtgärder såsom LED-lampor i utvändiga stolpbelysningar samt närvarostyrd belysning i hisskorgar. Dessutom har föreningen andelar i "Kalmarsund Vind Ek för II".

[Handwritten signatures and initials]
 CE PK BE
 Dho



Följande större underhållsåtgärder, investeringar och OVK har utförts i föreningen:

- 2008 Förstärkning och renovering av yttertrappor
- 2010 Tilläggsisolering vindar
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd
- 2011 Underhåll av garageportar
- 2012 Byte av 32 st frånluftvärmepumpar och samtliga termostater
- 2013 Samtliga termostater utbyta
- 2013 Asfaltsentreprenad genomförd
- 2016 Byte av låssystem för samtliga cylinderlås
- 2016-17 Upprustning av lekplats
- 2018 OVK har genomförts för samtliga lägenheter
Energideklaration
Upprustning av B-husets innergård
Reparation och renovering av badbryggan på udden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

Föreningen har under 2018 bytt till 2011 års stadgar, version 5. Stadgarna är i skrivande stund inskickade till Bolagsverket för registrering.

Under 2018 har gräsklippningen inom föreningens egen fastighet och den arrenderade Udden skötts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. För 2019 har tecknats ett utvidgat avtal omfattande all yttre skötsel. De så kallade skötselområdena som medlemmarna tidigare har ansvarat för, avskaffas därmed.

Upprustning av B-husets innergård har också skett med bl.a. självvattnande planteringslådor och vattensten. Utformningen har skett efter förslag från de boende i huset.

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 14 juni 2018 av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades behov av utvändigt målning på samtliga byggnader. HSB har erhållit uppdraget att ta fram förfrågningsunderlag för entreprenadupphandling 2019.

Föreningen har under året haft två städdagar med gott deltagande från medlemmarna. Två styrelsemedlemmar har deltagit i HSB Sydosts utbildning för nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har genom insändare i pressen och genom skrivelse till Kalmar kommun påtalat trafikproblemen vid utfart från Svinövägen. Det är besvärligt redan i dag och den planerade förläggningen av all parkering för den nya Tallhagsskolan (vid Ekudden) kommer att avsevärt försämra situationen. Styrelsen har vid möte med kommunledningen i december 2018 uppfattat att kommunen har förståelse för problemen och att de kommer att titta på lösningar som t.ex. trafiksignaler eller en rondell.

Under augusti 2019 kommer föreningens största lån att omförhandlas. Lånet uppgår till 11 400 000 kronor med räntesatsen 2,45 % och utgör drygt 40 % av föreningens totala skuldbörda. Målning av garage och bostadshus är ute på entreprenad.

Årsavgiften sänktes med 7% 2018-01-01. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2019. 2019-01-01 uppgår avgiften för bostadslägenheterna i genomsnitt till 697 kr/kvm, exkl värme. Budget 2019 visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 776 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 451 000 kr.

[Handwritten signatures and initials]
CE, R, KS, BE, PL



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Av föreningens 40 bostadsrätter har under året 3 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (60). 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
El i MWh	23,2	22,1	24,9	33,3	36,2
Vatten i kbm	4 037	4 293	4 676	5 381	5 481
Kubikmeter per bostadsrätt	101	107	117	134	137
Nettoomsättning (tkr)	2 726	2 940	2 932	2 933	2 960
Resultat efter finansiella poster	644	898	914	715	623
Balansomslutning (tkr)	41 535	41 782	41 770	41 691	41 580
Eget kapital (tkr)	14 283	13 639	12 741	11 827	11 112
Soliditet (%)	34	33	30	28	27
Taxeringsvärde (tkr)	53 461	51 809	51 809	46 693	47 433
-varav byggnad (tkr)	36 003	34 751	34 751	33 767	33 707
Likviditet (%)	21	206	162	122	107
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	697	750	750	750	750
Total låneskuld (tkr)	26 913	27 713	28 501	29 285	29 751
Låneskuld (kr/kvm*)	6 894	7 099	7 300	7 501	7 621
Underhållsfond (tkr)	2 999	2 349	1 470	1 211	967
Avskrivning (kr/kvm*)	100	100	100	100	100
Räntekostnader (kr/kvm*)	114	113	114	178	232
Räntekänslighet (%)	10	10	10		
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.

Handwritten signatures and initials: KS, CE, Pa, OLo, and others.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Talludden i Kalmar

Org. nr 716431-2170

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 212 797	1 200 000	2 349 025	2 978 951	898 401
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			250 000	648 401	-898 401
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			709 000	-709 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-309 262	309 262	
Årets resultat					644 048
Belopp vid årets utgång	6 212 797	1 200 000	2 998 763	3 227 614	644 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 627 352,06
Årets resultat	644 047,88
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-709 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	309 262,00
Summa till stämmans förfogande	3 871 661,94

Styrelsen föreslår följande disposition

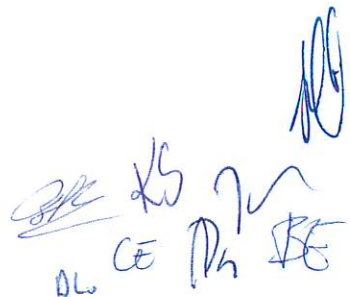
Balanseras i ny räkning	3 871 661,94
-------------------------	---------------------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	644 047,88
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-709 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	309 262,00
	244 309,88

Handwritten signatures and initials:
CE, DK, KS, BE, and others.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 725 951	2 939 811
Summa rörelseintäkter		2 725 951	2 939 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 008 887	-934 202
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 535	-163 428
Personalkostnader och arvode	Not 5	-97 963	-119 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-391 375	-391 375
Summa rörelsekostnader		-1 646 760	-1 608 179
Rörelseresultat		1 079 191	1 331 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 643	7 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 786	-440 515
Summa finansiella poster		-435 143	-433 231
Resultat efter finansiella poster		644 048	898 401
Resultat före skatt		644 048	898 401
Årets resultat		644 048	898 401



**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	38 789 235	39 180 610
Not 8	0	0
	<u>38 789 235</u>	<u>39 180 610</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 9	69 500	69 500
	<u>69 500</u>	<u>69 500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>38 858 735</u>	<u>39 250 110</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	7 296
Not 10	523 671	1 371 778
Not 11	46 871	52 270
	<u>570 542</u>	<u>1 431 344</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	0
	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 13	1 105 900	1 100 653
	<u>1 105 900</u>	<u>1 100 653</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 676 442</u>	<u>2 531 997</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>41 535 177</u>	<u>41 782 107</u>
-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 412 797

7 412 797

Fond för yttre underhåll

2 998 763

2 349 025

Summa bundet eget kapital

10 411 560

9 761 822

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 227 614

2 978 951

Årets resultat

644 048

898 401

Summa fritt eget kapital

3 871 662

3 877 352

Summa eget kapital

Not 14

14 283 222**13 639 174****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 712 555

26 912 555

Summa långfristiga skulder

14 712 555

26 912 555

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 200 000

800 000

Leverantörsskulder

104 397

70 739

Skatteskulder

8 568

8 682

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

68 030

83 672

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

158 405

267 285

Summa kortfristiga skulder

12 539 400

1 230 378

Summa skulder**27 251 955****28 142 933****Summa eget kapital och skulder****41 535 177****41 782 107**



 CE

 DL

 AS

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 94 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9% / år

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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.

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 12 014 935 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 722 104	2 926 956
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 847	8 064
	Ovriga fakturerade kostnader	0	4 611
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	180
		2 725 951	2 939 811
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-58 592	-102 836
	El	-48 466	-37 762
	Arrende	-4 156	-4 121
	Vatten	-124 249	-136 605
	Renhållning	-71 820	-64 340
	TV, bredband, iptelefoni	-28 516	-28 468
	Obligatoriska besiktningar	-75 625	0
	Serviceavtal	-5 400	-5 400
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 327	-16 894
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	-133 336	-91 761
	Försäkringar	-31 929	-34 021
	Fastighetsskatt	-92 870	-91 578
	Periodiskt underhåll	-309 262	-315 852
	Ovriga driftskostnader	-7 339	-4 564
		-1 008 887	-934 202
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-78 800	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-31 250
	Underhåll huskropp utvändigt	-35 600	-31 450
	Underhåll mark och utemiljö	-138 612	-64 985
	Underhåll övrigt	-56 250	-188 167
		-309 262	-315 852
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-87 964	-83 969
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 336	-9 391
	Föreningsverksamhet	-7 254	-20 100
	Kontorsutrustning och -material	-2 495	-2 633
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 664	-1 754
	Konsulter	0	-8 250
	Förbrukningsinventarier	-1 900	-2 451
	Medlemsavgifter HSB	-17 639	-17 016
	Stämma och styrelse	-14 145	-8 952
		-148 535	-163 428
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-45 300	-46 700
	Löner för anställda	-2 000	0
	Vicevärdsarvode	-29 000	-36 000
	Ovriga arvoden	0	-9 100
	Ovriga personalkostnader	0	-287
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Sociala avgifter	-16 213	-23 787
	Utbildning	-2 450	-800
		-97 963	-119 174
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-391 375	-391 375
		-391 375	-391 375

CE
 TC
 BE
 KS
 26

Not 7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 517 000	43 517 000
Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 517 000	45 517 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 336 390	-5 945 015
Årets avskrivningar byggnader	-391 375	-391 375
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 727 765	-6 336 390

Utgående bokfört värde	38 789 235	39 180 610
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	36 789 235	37 180 610
Bokförda värden mark	2 000 000	2 000 000

Fastighetsbeteckning: Talludden 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	4 512 000	2 600 000	7 112 000	5 460 000
Bostäder hyreshus	1993	31 000 000	14 000 000	45 000 000	45 000 000
Lokaler	1993	491 000	858 000	1 349 000	1 349 000
		36 003 000	17 458 000	53 461 000	51 809 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	30 310	30 310
Utgående anskaffningsvärden	30 310	30 310

Ingående avskrivningar	-30 310	-30 310
Utgående avskrivningar	-30 310	-30 310

Utgående bokfört värde	0	0
-------------------------------	----------	----------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Kalmarsund Vind Ek för II, 10 andelar	69 000	69 000
	69 500	69 500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	523 671	1 371 776
Skattekonto	0	2
	523 671	1 371 778

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	35 946	35 295
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	10 155
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 753	4 753
Upplupna ränteutgifter	4 083	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 089	2 067
	46 871	52 270

Handwritten signatures and initials:
 CE, PK, BE, LS, etc.

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,70%	2018-05-31	1 000 000	0
			<u>1 000 000</u>	<u>0</u>

Not 13 Kassa och bank

Ålems Sparbank	1 099 896	1 093 486
Handelsbanken	6 004	7 167
	<u>1 105 900</u>	<u>1 100 653</u>

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 212 797	1 200 000	2 349 025	2 978 951	898 401
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			250 000	648 401	-898 401
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			709 000	-709 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-309 262	309 262	
Årets Resultat					644 048
Belopp vid årets utgång	6 212 797	1 200 000	2 998 763	3 227 614	644 048

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-09-01	1,20%	2020-09-01	5 743 359	200 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,19%	2022-09-30	9 769 196	600 000
Swedbank Hypotek AB	2019-08-23	2,45%	2019-08-23	11 400 000	11 400 000
				<u>26 912 555</u>	<u>12 200 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 712 555
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 912 555
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Lånet hos Swedbank har slutförfallodag 2019-08-23 och redovisas därför som kortfristig men föreningen har för avsikt att förlänga lånet.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	36 990 300	36 990 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>36 990 300</u>	<u>36 990 300</u>



Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	900
Arbetsgivaravgifter	0	943
Medlemmars inre fond	68 030	81 829
	<u>68 030</u>	<u>83 672</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 455	4 174
Upplupna räntekostnader	44 223	45 202
Upplupen revision	9 138	8 913
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 537
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 139	207 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	0
	<u>158 405</u>	<u>267 285</u>

Kalmar

14/3 2019

Bengt Erlandsson

Jan Hyllner

Annika Palmgren

Camilla Eriksson

David Lokrantz

Katarina Swahnberg

Birger Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 3 -27

Jan Oldin

Revisor vald av föreningsstämman

Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Talludden i Kalmar, org.nr. 716431-2170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talludden i Kalmar för år 1/1-2018–31/12-2018.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Talludden i Kalmar för år 1/1-2018--31/12-2018 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.

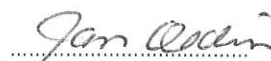
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 17/3 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Jan Oldin

Av föreningen vald revisor