

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Flygbåten i Karlskrona

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 Karlskrona kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1993 på fastigheten Stumholmen 2:19 i, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bastionsgatan 21-33, 371 32 Karlskrona. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 18. Stämman beslutade enhälligt anta nya Normalstadgar 2011, version 5, för HSB bostadsrättsföreningar. Extrastämma hölls den 18 augusti 2018. Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 21 st. På stämman beslutades enhälligt anta nya Normalstadgar 2011, version 5, för HSB bostadsrättsföreningar.

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

Ordinarie ledamöter: Sune Persberg, ordförande
Sonny Bjarkå, vice ordförande
Gösta Linge
Jan Åkesson
Klara Gustavsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Tommy Johansson
Mats Friberg

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

Ordinarie ledamöter: Sune Persberg, ordförande
Sonny Bjarkå, vice ordförande
Mats Friberg
Jan Åkesson
Klara Gustavsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Anette Kyttä Jordung
Tommy Johansson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Sune Persberg och Jan Åkesson samt suppleanterna Anette Kyttä Jordung och Tommy Johansson



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Sune Persberg, Sonny Bjarkå, Mats Friberg och Klara Gustavsson, två i förening. Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer har varit Lennart Paalzow vald vid föreningsstämman samt revisor från KPMG.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Sune Persberg med Sonny Bjarkå som ersättare. Valberedningen har bestått av Roy Sjöbäck (ordförande) och Kristina Nordberg.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Under året har styrelsen varit vicevärd.

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt sju trapphus. Fastighetens areal är 2 928 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	4	258
3 rum	16	1 200
4 rum	10	897
Bostäder med bostadsrätt	30	2 355 kvm

Föreningen har 1 st besöksparkering.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Blekinge. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Uppvärmning sker med fjärrvärme, föreningens ventilationssystem utgörs av gemensam mekanisk frånluft. Assemblin och Affärsverken utför årlig tillsyn av värmecentralen enligt avtal. Tillsynen innebär att anläggningens effektivitet avseende värme- och vattenförbrukning mäts. Föreningen erhåller protokoll på mätvärden samt förslag på åtgärder, om sådana erfordras.

Föreningen levererar värme och vatten till brf Kungshall. Redovisning och avstämning mellan föreningarna sker vid årsskiftet. Föreningen har fastighetsnära sophämtning vilket innebär att samtliga restsopor hämtas av Affärsverken. Styrelsen tillämpar kvalitetssäkring för rutiner inom föreningen, samtliga lägenheter har erhållit ett exemplar.

Föreningen har tillgång till en kvarterslokal med bastu samt förrådslänga som ägs av Stumholmens samfällighetsförening. Lokalerna delas med Brf Kungshall. Föreningen har också en gästlägenhet och 4 st tvättstugor samt en verkstad, cykelrum och soprum i röda längan.

Gemensam värmecentral finns i förrådslängan där Brf Flygbåten ansvarar för service och drift samt slutavläsning av värme och vatten.



Föreningen har tecknat avtal med HSB Sydost avseende trädgårdsskötsel och trappstädning. Serviceavtal för samtliga tvättstugor har tecknats med HSB Sydost. Styrelsen tillämpar kvalitetssäkring för rutiner inom föreningen, samtliga lägenheter har erhållit ett exemplar.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen firade sitt 25: års jubileum den 18 augusti 2018 med båtresa till God Natt där guide berättade historien om fortet. Därefter vidtog båtresa till Marinmuseum där en god måltid serverades. Flygbåtsnytt har utkommit med 3 nummer. Vår- och höststäddagar och medlemsmöten har genomförts med stort deltagande från medlemmarna och med sedvanligt adventsfirande med ljusständning. Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

2000 Målning av fönster och ytterdörrar.

2005 Installation av kodlås, ombyggnad värmecentral.

2006 Installation av bredbandsnät.

2008 Målning av samtliga fönster och ytterdörrar, energideklaration, OVK.

2010 Byte av samtliga termostater.

2012 Ny utrustning i samtliga tvättstugor, ny stenbeläggning på gården.

2015 Stående mjukfogar i fasaderna har bytts ut, samtliga puts/frostskador i fasaderna är lagade.

2016 Samtliga fönster och ytterdörrar har målats, mjukfogar runt fönster och ytterdörrar har bytts ut.

Vid målning av fönster har samtliga tätningslister bytts. Ny grusbeläggning mellan husen, nya väggskåp och diskbänk i städrum och nytt bastuaggregat installerat.

2018 Målning av samtliga plåttak.

2018 Behandling av samtliga fasader mot rödalger.

2018 Byte av träfasad på Röda Längan (förråd/soprum).

2018 Byte av belysningsarmatur utomhus till samtliga uppgångar samt på Röda Längan.

2018 Målning av takplåtar, dörrar samt bänkar utanför entréer och förråd.

Underhållsplanen 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 inte utförts vid ett fast datum utan vid ett flertal tillfällen under 2018.

Styrelsen har under året vid flertal tillfällen besiktigat fastigheterna och noterat brister avseende balkongerna. Under 2019 kommer reparation och service utföras på samtliga balkonger. Reservdelar kommer att tillverkas och en lokal firma kommer att utföra arbetet.

Styrelsen sänkte avgiften med 2 % per 1 januari 2018, styrelsen har vidare beslutat om att sänka årsavgiften med 5 % fr o m 1 april 2019. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 796 kr/kvm inkl värme och vatten.

Budget 2019 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 331 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 196 500 kr.

5



Medlemsinformation

Av föreningens 30 bostadsrätter har 2 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44 (44) st. 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.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 906	1 947	1 936	1 998	2 142
Resultat efter finansiella poster tkr	-241	503	- 450	466	567
Soliditet %	44,5	44,9	43,2	43,3	42,1
Bankskuld kr/kvm	5 510	5 632	5 755	5 977	6 115
Årsavgifter kr/kvm	796	812	812	836	899
Drifts och personalkostnader/kvm	471,4	427,8	442,7	448,5	448,2
Räntekostnader kr/kvm	46,0	40,1	38,0	52,0	107,0

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.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 711 001	0	2 614 546	3 278 530	503 289
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	503 289	503 289
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			356 000	-356 000	
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-703 620	703 620	
Årets resultat					-241 151
Belopp vid årets utgång	4 711 011	0	2 266 926	4 129 439	-241 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 781 818,84
Årets resultat	-241 151,42
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-356 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	703 620,00
Summa till stämmans förfogande	3 888 287,42

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 888 287,42
-------------------------	---------------------

Resultaträkning

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2	1 906 419	1 947 356
-------	-----------	-----------

Summa rörelseintäkter

1 906 419	1 947 356
------------------	------------------

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3	-1 533 876	-885 123
-------	------------	----------

Övriga externa kostnader

Not 4	-173 212	-128 620
-------	----------	----------

Personalkostnader och arvode

Not 5	-106 783	-108 836
-------	----------	----------

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6	-227 533	-227 533
-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader

-2 041 404	-1 350 112
-------------------	-------------------

Rörelseresultat

-134 985	597 244
-----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 100	1 298
-------	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter

-107 266	-95 253
----------	---------

Summa finansiella poster

-106 166	-93 955
-----------------	----------------

Resultat efter finansiella poster

-241 151	503 289
-----------------	----------------

Resultat före skatt

-241 151	503 289
-----------------	----------------

Årets resultat

-241 151	503 289
-----------------	----------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	23 431 068	23 658 601
	<u>23 431 068</u>	<u>23 658 601</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

23 431 568 23 659 101

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	45 762	61 107
Not 9	289 611	470 324
Not 10	39 778	30 299
	<u>375 151</u>	<u>561 730</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	300 000	500 000
	<u>300 000</u>	<u>500 000</u>

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	4 231	0
	<u>4 231</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar

679 382 1 061 730

Summa tillgångar

24 110 950 24 720 831

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 711 001	4 711 001
Fond för yttre underhåll	2 266 926	2 614 546
Summa bundet eget kapital	6 977 927	7 325 547

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 129 439	3 278 530
Årets resultat	-241 151	503 289
Summa fritt eget kapital	3 888 288	3 781 819

Summa eget kapital

Not 13	10 866 215	11 107 366
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	12 976 530
Summa långfristiga skulder	0	12 976 530

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, inkl lån med slutförfall inom 12 månader	Not 14	12 976 530	288 000
Leverantörsskulder		94 143	100 734
Skatteskulder		3 808	2 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	170 254	245 293
Summa kortfristiga skulder		13 244 735	636 935

Summa skulder

13 244 735	13 613 465
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

24 110 950	24 720 831
-------------------	-------------------

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 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 873 812	1 912 020
	Hysesintäkt garage och bilplatser	0	-660
	Hysesintäkt övrigt	1 400	15 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 847	7 616
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 360	13 180
		1 906 419	1 947 356

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-43 219	-60 938
	El	-61 158	-60 304
	Uppvärmning	-303 356	-296 146
	Vatten	-120 764	-129 568
	Renhållning	-36 210	-31 035
	TV, bredband, iptelefoni	-60 270	-60 303
	Serviceavtal	-15 405	-9 359
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 041	-4 669
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-125 943	-96 384
	Försäkringar	-12 978	-16 922
	Fastighetsskatt	-40 770	-38 790
	Periodiskt underhåll	-703 620	-76 405
	Övriga driftskostnader	-5 143	-4 300
		-1 533 876	-885 123

Specifikation till periodiskt underhåll

	Underhåll tvättstuga	0	-63 036
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-13 369
	Underhåll installationer	-30 960	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-672 660	0
		-703 620	-76 405

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-7 983	-7 751
	Förvaltningskostnader	-58 474	-57 271
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 096	-8 955
	Föreningsverksamhet	-43 948	-9 700
	Kontorsutrustning och -material	-6 030	-239
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 824	-4 301
	Medlemsavgifter HSB	-14 479	-13 966
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-29 319	-26 437
	Stämma och styrelse	-4 060	0
		-173 212	-128 620

Not 5 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-49 954	-49 469
	Vicevärdsarvode	-38 500	-41 000
	Revisionsarvode	-1 200	-1 250
	Sociala avgifter	-17 129	-17 117
		-106 783	-108 836

Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-227 533	-227 533
		-227 533	-227 533

Not 7		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				33 477 695	33 477 695
Ingående anskaffningsvärde mark				2 043 000	2 043 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				35 520 695	35 520 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 200 331	-2 972 798
Årets avskrivningar byggnader				-227 533	-227 533
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 427 864	-3 200 331
Nedskrivning byggnader				-8 661 763	-8 661 763
Utgående bokfört värde				23 431 068	23 658 601
Bokförda värden byggnader				21 388 068	21 615 601
Bokförda värden mark				2 043 000	2 043 000
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	20 800 000	8 200 000	29 000 000	29 000 000
		20 800 000	8 200 000	29 000 000	29 000 000

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 9		Övriga fordringar			
Avräkning HSB				288 533	469 246
Skattekonto				1 078	1 078
				289 611	470 324

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring				17 514	17 202
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning				9 529	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband				11 319	11 317
Upplupna ränteintäkter				600	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				816	780
				39 778	30 299

Not 11		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats			
Placering HSB 6 mån		0,60%		300 000	500 000
				300 000	500 000

Not 12 Kassa och bank

Nordea

4 231	0
4 231	0

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 711 001	0	2 614 546	3 278 530	503 289
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	503 289	-503 289
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			356 000	-356 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-703 620	703 620	
Årets Resultat					-241 151
Belopp vid årets utgång	4 711 001	0	2 266 926	4 129 439	-241 151

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,82%	2019-03-29	4 253 030	96 000
Nordea Hypotek AB	0,82%	2019-03-29	4 355 500	96 000
Nordea Hypotek AB	0,82%	2019-03-29	4 368 000	96 000
			12 976 530	288 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns det Swap-avtal i föreningen?

0
0,82%
Nej

* 12 976 530 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid slutförfall. Planerad amortering för den totala skulden är 288 000 kronor.

Ställda säkerheter

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

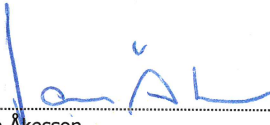
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
Summa ställda säkerheter	22 500 000	22 500 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

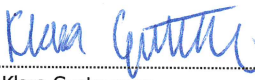
Upplupna löner och arvoden	0	1 200
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 055	78 335
Upplupna räntekostnader	196	264
Upplupen revision	7 983	7 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	68 252	157 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 768	686
	170 254	245 293

Karlskrona

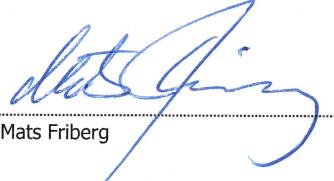
20/3 2019



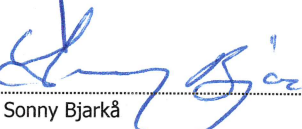
 Jan Åkesson



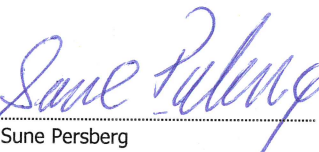
 Klara Gustavsson



 Mats Friberg



 Sonny Bjarkå



 Sune Persberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-21



 Lennart Paalzow

 Revisor vald av föreningsstämman



 Lars Mattsson KPMG

 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Flygbåten i Karlskrona, org. nr 716405-6264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Flygbåten i Karlskrona 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Flygbåten i Karlskrona för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona den

21/3 - 2019



Lars Mattsson
Godkänd revisor
KPMG AB



Lennart Paalzow
Förtroendevald revisor