

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

HSB BRF Landbron i Karlskrona
Org nr: 735000-1793



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
7. Fråga om kallelsen behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Val av fullmäktige och suppleant.
18. Ett första beslut angående antagande av nya stadgar. Har utdelats till samtliga medlemmar.
19. Stämmans avslutning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Landbron i
Karlskrona får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-08-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på stora underhållskostnader som nya fönster i hela fastigheten, ny fasad med tilläggsisolering och nya balkonger på Pantarholmskajen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 462% till 324%.

I resultatet ingår avskrivningar med 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 4 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pantarholmen 12 och 13 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 2 byggnader med 53 lägenheter samt 3 lokaler, uppförda 1941-1942.

Fastigheternas adress är Landsvägsgatan 1 A-B och Pantarholmskajen 2 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	25	24	1	2	53

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	20

Total tomtarea 1 119 m²

Total bostadsarea 2 447 m²

Total lokalarea 186 m²

BLK

Årets taxeringsvärde	23 247 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 247 000 kr

Intäkter från lokalyrör utgör ca 4,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning-vicevärd	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	ISS
Hissar	Thyssen Krupp Elevator/Hisscompaniet Skåne AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 108 523 och planerat underhåll för 25 363. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 420 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte/badroomsrenovering	2003/2004
Elbyte samt inst. nytt datanätverk	2008
Målning av balkonger och källargången	2010
Pantarholmskajen 2	2011
Byte säkerhetsdörrar och postboxar	2012
Målning av trapphus	2014
Dörrbyte, lokal	2016
Målning tvättstuga, torkrum och soprum	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Takpannor och vindskivor	25 tkr

Planerat underhåll

	År
Tvättmaskiner	2019

PLG

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Nygren	Ordförande	2019
Beatrice Buskas	Sekreterare	2020
Hans-Inge Elofsson	Ledamot	2020
Albert Eriksson	Ledamot	2019
Mats Holgersson	Ledamot	2020
Tomas Karlsson	HSB Ledamot	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
BoRevision AB	Revisor från BoRevision AB	Utsedd av HSB:s Riksförbund
Johan Åkesson	Förtroendevald revisor	

Valberedning

Leif Egesand	Sammanställande
Mattias Håkansson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

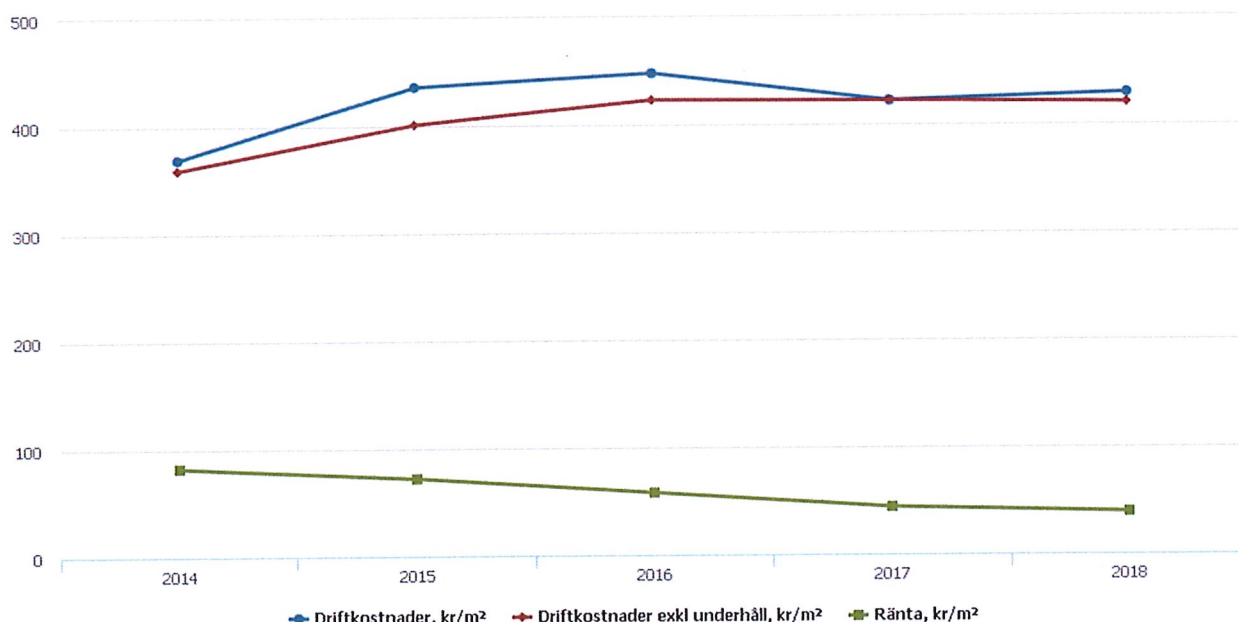
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

PK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 141	2 131	2 032	1 982	1 994
Årets resultat	-4 705	471	224	-27	368
Resultat exklusive avskrivningar	-4 461	712	465	214	609
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	160	114	106	106
Balansomslutning	15 644	10 851	10 606	10 484	10 601
Soliditet %	1	45	41	39	39
Likviditet %	324	462	341	316	334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	828	818	778	763	763
Driftkostnader, kr/m ²	2 328	422	448	436	369
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	420	422	423	401	359
Ränta, kr/m ²	39	44	58	72	82
Underhållsfond, kr/m ²	176	1 318	1 158	1 069	998
Lån, kr/m ²	5 468	2 050	2 107	2 168	2 290
Skuldkvot %	6,65	2,48	2,72	2,86	2,93



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

PEH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	101 955	5 000	3 047 692	4 608 383	471 220
Disposition enl. årsstämmobeslut 2017			420 000	76 583	-471 220
Reservering underhållsfond 2018			420 000	-420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 425 363		
Årets resultat					-4 705 060
Vid årets slut	101 955	5 000	462 329	4 264 966	- 4 705 060

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 259 603
Årets resultat	-4 705 060
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-420 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 425 363
Summa	-440 094

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-440 094
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

PEL

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 140 754	2 131 768
Övriga rörelseintäkter	25 132	40 174
Summa rörelseintäkter	2 165 886	2 171 942
Rörelsekostnader		
Driftkostnader Not 2	-6 130 167	-1 109 818
Övriga externa kostnader Not 3	-299 247	-154 420
Personalkostnader Not 4	-97 381	-83 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-243 502	-241 075
Summa rörelsekostnader	-6 770 298	-1 588 895
Rörelseresultat	395 588	583 048
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	914	4 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	-101 562	-116 010
Summa finansiella poster	-100 648	-111 828
Resultat efter finansiella poster	-4 705 060	471 220
Årets resultat	-4 705 060	471 220

Reda

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	7 739 482	7 982 984
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		3 750 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 489 482	7 982 984
Summa anläggningstillgångar		11 489 482	7 982 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		178	15 344
Övriga fordringar		3 486	3 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	82 589	32 349
Summa kortfristiga fordringar		86 253	51 179
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 068 701	2 817 658
Summa kassa och bank		4 068 701	2 817 658
Summa omsättningstillgångar		4 154 954	2 868 837
Summa tillgångar		15 644 436	10 851 821

RLG

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 955	106 955
Fond för yttre underhåll		462 329	3 047 692
Summa bundet eget kapital		569 284	3 154 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 264 966	1 208 383
Årets resultat		-4 705 060	471 220
Summa fritt eget kapital		-440 094	1 679 603
Summa eget kapital		129 190	4 834 250
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	14 234 734	5 396 734
Summa långfristiga skulder		14 234 734	5 396 734
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	162 000	0
Leverantörsskulder		760 748	89 131
Övriga skulder		85 984	250 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	271 780	281 458
Summa kortfristiga skulder		1 280 512	620 837
Summa eget kapital och skulder		15 644 436	10 851 821



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Ombyggnation	Linjär	50
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50
Soprum	Linjär	33
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Köksinredning fören.lokal	Linjär	20
Elbyte	Linjär	50
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-5 025 363	0
Reparationer	-108 523	-98 432
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 270	-74 270
Försäkringspremier	-23 257	-22 148
Kabel- och digital-TV	-27 970	-38 321
Obligatoriska besiktningar	-1 433	-9 568
Snö- och halkbekämpning	-16 759	-9 451
Förbrukningsinventarier	-5 238	-3 723
Vatten	-125 801	-152 021
Fastighetsel	-64 000	-55 381
Uppvärmning	-384 088	-385 465
Sophantering och återvinning	-36 674	-40 703
Förvaltningsarvode drift	-236 792	-220 334
Summa driftkostnader	-6 130 167	-1 109 818

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	0	-378
Förvaltningsarvode administration	-82 639	-80 500
IT-kostnader	-1 185	0
Arvode, yrkesrevisor	-11 375	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-3 350
Inkasso	-5 475	-2 010
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 328	-16 576
Möteskostnader	-1 535	0
Kontorsmateriel	-233	0
Medlems- och föreningsavgifter	-21 447	-20 981
Konsultarvoden	0	-18 575
Bankkostnader	-151 610	-800
Övriga externa kostnader	-5 620	0
Summa övriga externa kostnader	-299 247	-154 420

Not 4 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 500	-3 000
Sociala kostnader	-22 881	-19 581
Summa personalkostnader	-97 381	-83 581

PZ

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader och lokalombyggnad	653 016	653 016
Mark	225 000	225 000
Ombyggnation	11 637 438	11 637 438
Anslutningsavgifter	40 000	40 000
	12 555 454	12 555 454
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 555 454	12 555 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och lokalombyggnad	-645 907	-644 892
Ombyggnation	-3 886 896	-3 650 836
Anslutningsavgifter	-39 667	-35 667
	- 4 572 470	- 4 331 395
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader och lokalombyggnad	-7 109	-1 015
Årets avskrivning ombyggnation	-236 060	-236 060
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-333	-4 000
	- 243 502	- 241 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 815 972	- 4 572 470
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 739 482	7 982 984
Varav		
Byggnader och lokalombyggnad	0	7 109
Mark	225 000	225 000
Ombyggnation	7 514 482	7 750 542
Anslutningsavgifter	0	333
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 600 000	22 600 000
Lokaler	647 000	647 000
Totalt taxeringsvärde	23 247 000	23 247 000
varav byggnader	16 758 000	16 758 000
varav mark	6 489 000	6 489 000

PÅ

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 689	23 257
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 905	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 995	6 992
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 589	32 349

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	14 396 734	5 396 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 234 734	5 396 734

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,42%	2019-09-13	1 154 291,00	0,00	34 000,00	1 120 291,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-03-01	709 454,00	0,00	18 000,00	691 454,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-12-01	614 895,00	0,00	24 000,00	590 895,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-12-01	1 095 000,00	0,00	30 000,00	1 065 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-09-30	1 985 094,00	0,00	56 000,00	1 929 094,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-12-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-09-01	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-10-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
Summa			5 558 734,00	9 000 000,00	162 000,00	14 396 734,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

VEG

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	15 935	7 876
Upplupna elkostnader	6 255	5 652
Upplupna värmekostnader	53 093	58 052
Upplupna kostnader för renhållning	3 342	3 342
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	61 000	61 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 155	142 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 780	281 458

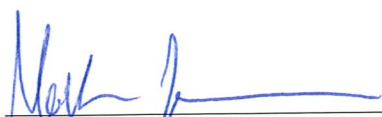
Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	17 253 500	9 853 500

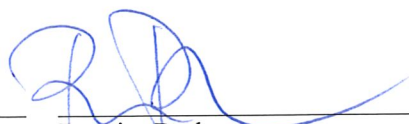
Pds

Styrelsens underskrifter

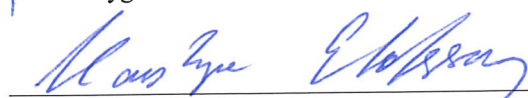
Ort och datum



Martin Nygren



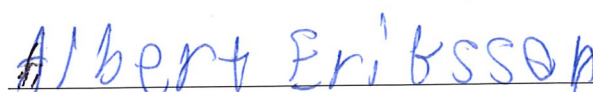
Beatrice Buskas



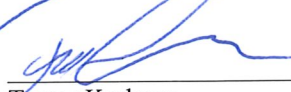
Hans-Inge Elofsson



Mats Holgersson



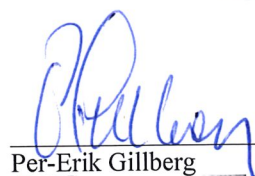
Albert Eriksson



Tomas Karlsson

BoRevision AB

28/5-2019



Per-Erik Gillberg

 **Per-Erik Gillberg** BoRevision AB
utsedd av HSB Riksförbund



Johan Åkesson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Landbron i Karlskrona, org.nr. 735000-1793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landbron 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

PEB

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 Landbron i Karlskrona 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.

Karlskrona den 28/5 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Johan Åkesson

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är

skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Landbron

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Landbron i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

