



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kungshöga i Mjölby

Org nr 723000-0437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 70:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2018

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 Mjölby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1948-50 på fastigheterna Lärdomsljuset 13, Notarien 2 och 3 samt Magistern 1 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Kungsvägen 82 och 88, Dackeplan 1-3, Dackegatan 10 och 12, samt Lundbygatan 2.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 112 bostäder med en sammanlagd yta av 6 725,2 kvm, 5 bostadsrättslokaler med en sammanlagd yta av 410,5 kvm, 19 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 862,2 kvm samt 1 garage och 30 p-platser. Medelytan för bostäder är ca 60 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	15	639,0
2 rum	57	3 073,5
3 rum	40	3 013
	112	6 725,5
Lokaler bostadsrätter	5	410,5
Lokaler hyresrätter	19	862,2
Garage	1	
Parkeringsplatser	30	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Wilhelm Stark	ordförande
Linus Öberg	vice ordförande och vice sekreterare
Jenny Gustafsson	sekreterare
Joel Sjösten	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Wilhelm Stark och Jenny Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Wilhelm Stark, Linus Öberg, Jenny Gustafsson och Joel Sjösten, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 129 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 22 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Karin Friman vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Wilhelm Stark

Ersättare: Jenny Gustafsson

Valberedning

Valberedningen har varit vakant under året.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av styrelsen.

Kurser och Konferenser

Deltagare
Jenny Gustafsson

Linus Öberg

Kurs/konferens
Fråga Juristen
Förvaltningsträff
GDPR – att efterleva den nya lagen
UH-plan online

cc



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Kulvertbyte mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12 har slutförts.

Övernattningsrum på Lundbygatan 2 har rustats upp.

OVK mätning har genomförts, Radonmätning har påbörjats.

Föreningens träd har ansats. Gaveln på Dackeplan 2 har iordningställt.

Markbelysning av träd längs med Dackegatan har färdigställts.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Affärspartier fönster och dörrar har färdigställs Nya tavlor i trapphusen Upprustning tvättstuga Dackegatan. Målning av torkrum Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Påbörjat arbete med kulvert mellan Dackeplan 2 och Dackegatan 12. Buskage vid Dackeplan 2 ansat och buskage mellan Kungsvägen 82 B och grannfastigheten ansat.
2016	Byte av fönster och dörrar i affärslokalerna Byte av ytterdörr källare
2015	Byte av lägenhetsdörrar 138 st och entrépartier 16 st
2013	Fönsterbyte
2010	Balkongrenovering

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

Underhåll de närmaste åren

Målning samt ny belysning i trapphus

Införande av taggsystem och dörröppnare

Asfaltering samt utbyggnation av parkeringsplatser

Renovering av samlingslokal

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Wilhelm Stark varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 693 kr/kvm. Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 2 % och hyreslokalerna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår efter höjning till i genomsnitt 707 kr/kvm. Avsättning till inre fond är stoppad fr om 1 jan 2019.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 24 845 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 183 098 kr. Under året har föreningen amorterat 535 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 113 565 kr.

Övrigt

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 230	5 168	5 153	5 129	5 106
Rörelseresultat (tkr)	1 362	1 253	1 199	1 564	1 659
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 114	943	788	1 102	1 140
Balansomslutning (tkr)	24 090	23 500	23 062	22 305	21 603
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 828	1 764	1 734	1 731	922
Soliditet (%)	23%	19%	15%	12%	7%

Definitioner av nyckeltalen:

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 985	1 764 326	1 610 727	943 070	4 451 109
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			943 070	-943 070	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		162 000	-162 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-97 957	97 957		0
Årets resultat				1 113 565	1 113 565
Belopp vid årets utgång	132 985	1 828 369	2 489 755	1 113 565	5 564 674



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 553 798
Disposition ur Fond för yttre underhåll	97 957
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-162 000
Årets resultat	<u>1 113 565</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	3 603 320

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 603 320
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 230 369	5 168 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 554	25 988
Summa rörelseintäkter		5 415 923	5 194 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 776 089	-2 724 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 581	-256 068
Underhåll enligt plan	Not 6	-97 957	-154 801
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-193 510	-201 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-617 844	-604 656
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-81 005	0
Summa rörelsekostnader		-4 053 987	-3 941 066
Rörelseresultat		1 361 936	1 253 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 371	-310 732
Summa finansiella poster		-248 371	-309 956
Årets resultat		1 113 565	943 070

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 113 565	943 070
Reservering till fond för yttre underhåll	-162 000	-184 714
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	97 957	154 801
Överföring till balanserat resultat	1 049 522	913 157

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	20 145 226	20 457 057
	20 145 226	20 457 057

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

20 145 726	20 457 557
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Egna bostadsrättslokaler

116 637	116 637
---------	---------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 276	1 120
-------	-------

Kundfordringar

0	1 750
---	-------

Avräkningskonto HSB

3 440 260	2 606 825
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 12	29 761	25 693
--------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

214 860	163 231
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	140 671	127 204
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

3 827 827	2 925 823
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 944 464	3 042 460
------------------	------------------

Summa tillgångar

24 090 191	23 500 017
-------------------	-------------------

cc

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 985	132 985
Fond för yttre underhåll	1 828 369	1 764 326
Summa bundet eget kapital	1 961 354	1 897 311

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 489 755	1 610 727
Årets resultat	1 113 565	943 070
Summa fritt eget kapital	3 603 320	2 553 797

Summa eget kapital

Not 14	5 564 674	4 451 108
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 647 746	17 183 098
Summa långfristiga skulder		16 647 746	17 183 098

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		535 352	535 352
Medlemmarnas inre fond	Not 16	395 349	377 751
Leverantörsskulder		396 060	280 357
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 890	12 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	545 120	659 692
Summa kortfristiga skulder		1 877 771	1 865 810

Summa skulder

18 525 517	19 048 908
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

24 090 191	23 500 017
-------------------	-------------------

cc

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 113 565	943 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 844	604 656
Utrangeringskostnad kulvertbyte	81 005	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 812 414	1 547 726
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 569	98 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 961	-77 833
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 755 805	1 568 852
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-387 018	-285 050
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-387 018	-285 050
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-535 352	-427 492
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-535 352	-427 492
Årets kassaflöde	833 435	856 310
Likvida medel vid årets början	2 606 825	1 750 515
Likvida medel vid årets slut	3 440 260	2 606 825

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Kulvertbyte avskrivning del av år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Lån

5 488 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att de är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2018-12-31 förutom den del som amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

cc

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 662 924	4 662 924
	Årsavgifter lokaler	231 216	231 216
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-125 160	-125 160
	Hysesintäkt lokaler	339 805	336 492
	Hysesintäkt garage och bilplatser	59 682	60 133
	Hysesintäkt övrigt	8 550	2 350
	Årsavgift konsumtionsavgift el	600	600
	Avsatt till inre fond	-36 000	-36 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 892	19 040
	Övriga intäkter	53 860	16 509
		5 230 369	5 168 104
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	160 709	0
	Övrigt	24 845	25 988
		185 554	25 988
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-72 015	-157 196
	El	-103 007	-108 604
	Uppvärmning	-936 710	-941 432
	Vatten	-279 831	-315 017
	Renhållning	-111 688	-105 830
	TV, bredband, iptelefoni	-300 217	-266 018
	Obligatoriska besiktningar	-40 031	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-605 130	-562 223
	Försäkringar	-89 925	-87 128
	Fastighetsskatt	-148 342	-165 970
	Övriga driftskostnader	-89 192	-14 848
		-2 776 089	-2 724 267
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 296	-11 488
	Förvaltningskostnader	-154 164	-148 224
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 392	-16 793
	Föreningsverksamhet	-8 113	-4 899
	Kontorsutrustning och -material	-3 234	-12 492
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 166	-10 565
	Förbrukningsinventarier	-19 620	-898
	Medlemsavgifter HSB	-46 800	-44 796
	Stämma och styrelse	-5 797	-5 914
		-287 581	-256 068
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-97 957	-154 801
		-97 957	-154 801

**Not 7 Personalkostnader**

Arvode till styrelsen	-81 000	-84 300
Vicevärdsarvode	-60 000	-67 000
Övriga arvoden	-1 400	0
Revisionsarvode	-4 000	-3 360
Sociala avgifter	-46 310	-44 214
Utbildning	-800	-2 400
	<u>-193 510</u>	<u>-201 274</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-617 844	-604 656
	<u>-617 844</u>	<u>-604 656</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Utrangeringskostnad kulvert byte	81 005	0
	<u>81 005</u>	<u>0</u>

cc

Not 10	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 813 563

29 528 513

Årets försäljning, utrangering byggnad

-105 247

0

Årets investering byggnader

387 018

285 050

Ingående anskaffningsvärde mark

93 670

93 670

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

30 189 004

29 907 233

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 450 176

-8 845 520

Årets försäljning, utrangering byggnad

24 242

0

Årets avskrivningar byggnader

-617 844

-604 656

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 043 778

-9 450 176

Utgående bokfört värde

20 145 226

20 457 057

Bokförda värden byggnader

20 051 556

20 363 387

Bokförda värden mark

93 670

93 670

Fastighetsbeteckning:

Lärdomsljuset 13

Notarien 2 & 3

Magistern 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1951

31 000 000

1 345 000

32 345 000

32 345 000

Lokaler

1951

10 800 000

1 356 000

12 156 000

12 156 000

41 800 000

2 701 000

44 501 000

44 501 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran

29 761

25 693

29 761

25 693

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring

91 701

89 925

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 970

37 279

140 671

127 204

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 985	0	1 764 326	1 610 727	943 070
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	943 070	-943 070
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			162 000	-162 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-97 957	97 957	
Årets Resultat					1 113 565
Belopp vid årets utgång	132 985	0	1 828 369	2 489 755	1 113 565

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,52%	2021-09-24	7 272 720	145 456
Swedbank Hypotek AB		1,15%	2019-03-28	1 979 850	118 200
Swedbank Hypotek AB		1,18%	2019-03-28	3 508 738	98 836
Swedbank Hypotek AB		2,14%	2020-06-17	2 372 500	65 000
Swedbank Hypotek AB		1,47%	2020-09-25	2 049 290	107 860
				17 183 098	535 352

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 647 746
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 141 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 506 338

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 360 000	19 360 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	19 360 000	19 360 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	377 751	372 296
Avsättning	36 000	36 000
Uttag	-18 402	-30 545
	395 349	377 751

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	2 819	9 587
Personalens källskatt	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
	5 890	12 658

cc

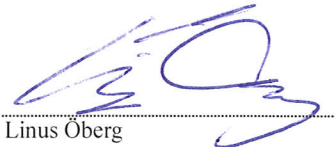
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	86 400	77 660
Upplupna sociala avgifter	27 145	24 087
Upplupna räntekostnader	7 683	9 878
Förutbetalda årsavgifter och hyror	413 799	398 961
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 093	149 106
	545 120	659 692

Mjölby 23/04 2019


Wilhelm Stark


Jenny Gustafsson


Linus Öberg


Joel Sjösten

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-05-08


Karin Friman


Christina Cederlöf

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungshöga i Mjölby, org.nr. 723000-0437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshöga i Mjölby 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungshöga i Mjölby 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.

Mjölby den 8/5 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Karin Friman

Av föreningen vald revisor