



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väktaren i Osby (737000-1104) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 60:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 januari 1957 och nuvarande stadgar registrerades den 6 november 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Väktaren 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Parkgatan 11, 11 A och Klockaregatan 3 och 3 A i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|--------------------|
| 1     | 4         | 136                |
| 2     | 17        | 1 007              |
| 3     | 12        | 927                |
| 4     | 3         | 278                |
|       | <b>36</b> | <b>2 347</b>       |

|                    |    |     |
|--------------------|----|-----|
| Lokaler, hyresrätt | 4  | 149 |
| Garage             | 11 |     |

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5, första beslutet av två.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Sylvia Nilsson | ordförande      |
| Mishi Nardus   | vice ordförande |
| Yngve Svensson | sekreterare     |
| Hiroko Lilja   | styrelseledamot |
| Roy Nilsson    | styrelseledamot |



Av föreningen vald revisor har varit Åke Telandersson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Serhat Özdemir och Swetlana Nardus med Serhat Özdemir som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <b>Leverantörer</b>  | <b>Avtalstyp</b>                  |
|----------------------|-----------------------------------|
| Öresundskraft        | elavtal                           |
| E.ON                 | elavtal, nät                      |
| Fjärrvärme i Osby AB | uppvärmning med fjärrvärme        |
| Com Hem              | kabel-TV, kollektivt bredband     |
| HSB Skåne            | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne            | underhållsplansavtal              |
| Länsförsäkringar     | fastighetsförsäkring (fullvärde)  |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning utförd av HSB Skåne år 2008

PCB-inventering är utförd år 2008

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2012

Radonmätning är utförd år 2016

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stambyte med badrumsrenovering

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering balkonger utförd år 1993

Byte lägenhetsdörrar utförd år 2012

De närmaste åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

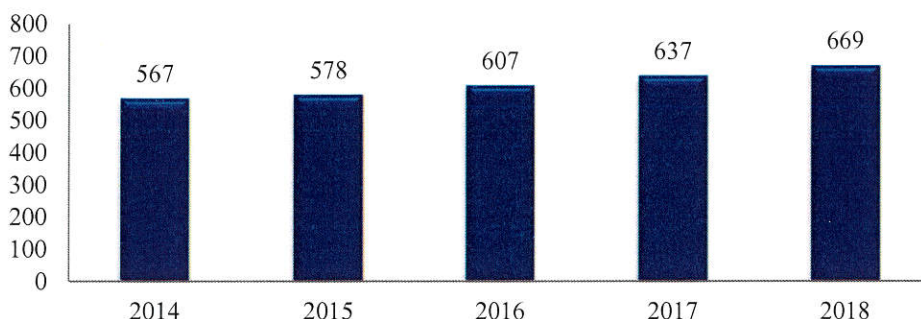
### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 141 250 kr. Under året har föreningen amorterat 58 750 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 173 år.

Föreningen har i samband med stambyte och badrumsrenovering tagit nya lån på totalt 10 200 000 kr under år 2018.

## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 39 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 4  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 38 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 648 | 1 557 | 1 499 | 1 407 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 531   | 458   | -144  | 127   |
| Eget kapital, tkr                                  | 2 681 | 2 150 | 1 692 | 1 836 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 7 451 | 7 451 | 7 451 | 6 488 |
| -varav byggnad, tkr                                | 6 087 | 6 087 | 6 087 | 5 372 |
| Soliditet                                          | 19%   | 77%   | 66%   | 78%   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 669   | 637   | 607   | 578   |
| Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta          | 434   | 350   | 409   | 416   |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 4 321 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 12    | 0     | 0     | 0     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 136%  | 0%    | 0%    | 0%    |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 19    | 11    | 41    | 45    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 6     | 30    | 223   | 32    |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 7     | 7     | 7     | 7     |

En snittlägenhet på 65 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 280 900 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 65 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 600 kr/månad.





## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 67 000               | 0                       | 797 819                 | 826 747                | 458 073           | 2 149 638 |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 458 073                | -458 073          | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 47 000                  | -47 000                |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -15 857                 | 15 857                 |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 530 885           | 530 885   |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 67 000               | 0                       | 828 962                 | 1 253 676              | 530 885           | 2 680 524 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 1 284 819        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -47 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 15 857           |
| Årets resultat                                                                               | 530 885          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>1 784 562</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 784 562 |
|-------------------------|-----------|

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                     | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 1 647 804                 | 1 556 684                 |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 3 812                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>1 651 616</b>          | <b>1 556 684</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -968 159                  | -872 688                  |
| Underhåll enligt plan                           |     | -15 857                   | -74 630                   |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -37 494                   | -58 796                   |
| Personalkostnader                               | 4   | -54 821                   | -74 786                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -17 817                   | -17 817                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-1 094 148</b>         | <b>-1 098 716</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>557 467</b>            | <b>457 967</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 2 642                     | 1 595                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -29 224                   | -1 490                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-26 582</b>            | <b>105</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>530 885</b>            | <b>458 073</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>530 885</b>            | <b>458 073</b>            |

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

|                                             |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Årets resultat                              | 530 885 | 458 073 |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -47 000 | -27 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 15 857  | 74 630  |

|                                                        |                |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>499 742</b> | <b>505 703</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                              | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                        |     |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                             |     |                   |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |     |                   |                  |
| Byggnader och mark                                       | 5   | 728 543           | 746 360          |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 6   | 9 612 852         | 162 500          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>            |     | <b>10 341 395</b> | <b>908 860</b>   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |     |                   |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | 7   | 500               | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>           |     | <b>500</b>        | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                       |     | <b>10 341 895</b> | <b>909 360</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |     |                   |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |     |                   |                  |
| Aktuell skattefordran                                    |     | 201               | 0                |
| Övriga fordringar                                        | 8   | 4 078             | 21 987           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 9   | 26 010            | 14 348           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                     |     | <b>30 289</b>     | <b>36 335</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                          |     |                   |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                          | 10  | 0                 | 900 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                    |     | <b>0</b>          | <b>900 000</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |     |                   |                  |
| Kassa och bank                                           | 11  | 3 966 757         | 934 718          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                              |     | <b>3 966 757</b>  | <b>934 718</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                       |     | <b>3 997 047</b>  | <b>1 871 053</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                  |     | <b>14 338 942</b> | <b>2 780 413</b> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12  |                   |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 67 000            | 67 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 828 962           | 797 819          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | 895 962           | 864 819          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 1 253 676         | 826 747          |
| Årets resultat                               |     | 530 885           | 458 073          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | 1 784 562         | 1 284 819        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>2 680 524</b>  | <b>2 149 638</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 9 847 500         | 0                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>9 847 500</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 293 750           | 0                |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 047 535         | 168 001          |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 0                 | 2 376            |
| Övriga skulder                               | 14  | 264 335           | 295 956          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 205 298           | 164 442          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 810 918</b>  | <b>630 775</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>14 338 942</b> | <b>2 780 413</b> |



**KASSAFLÖDESANALYS**

| Belopp i kr                                                                         | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     | 557 467                   | 457 967                   |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                       | 17 817                    | 17 817                    |
|                                                                                     | <b>575 284</b>            | <b>475 784</b>            |
| Erhållen ränta                                                                      | 3 058                     | 2 038                     |
| Erlagd ränta                                                                        | -29 224                   | -1 490                    |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>549 119</b>            | <b>476 332</b>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                           |                           |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                                               | -12 277                   | 28 139                    |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                                                  | 886 393                   | -242 131                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 423 235</b>          | <b>262 340</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -9 450 352                | -62 500                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-9 450 352</b>         | <b>-62 500</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                        | 10 200 000                | 0                         |
| Amortering av skuld                                                                 | -58 750                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>10 141 250</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 114 133</b>          | <b>199 840</b>            |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 855 384                 | 1 655 544                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>3 969 517</b>          | <b>1 855 384</b>          |

**Tilläggsupplysning**

|                                                       | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b> |                  |                  |
| Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut  | 3 966 757        | 934 718          |
| Kortfristiga, likvida placeringar                     | 2 759            | 920 666          |
|                                                       | <b>3 969 517</b> | <b>1 855 384</b> |



**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter

0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

| <b>1 Nettoomsättning</b>                                             | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler                                                | 64 608           | 52 152           |
| Hysesintäkter övrigt                                                 | 48 660           | 45 858           |
| Årsavgifter bostäder                                                 | 1 570 464        | 1 496 118        |
| Avsättning inre fond                                                 | -42 300          | -42 300          |
| Intäkter pant, överlåtelse                                           | 6 372            | 4 256            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 0                | 600              |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                         | <b>1 647 804</b> | <b>1 556 684</b> |
| <b>2 Driftskostnader</b>                                             | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
| Löpande underhåll                                                    | 75 133           | 33 414           |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm                                 | 1 133            | 369              |
| Lokalvård, städning                                                  | 37 345           | 0                |
| Snöröjning                                                           | 21 655           | 5 283            |
| El                                                                   | 55 803           | 34 316           |
| Uppvärmning                                                          | 275 320          | 285 932          |
| Vatten, avlopp                                                       | 129 420          | 122 163          |
| Renhållning, sophämtning                                             | 48 271           | 48 386           |
| Kabel-TV, internet                                                   | 55 672           | 56 586           |
| Fastighetsförsäkringspremier                                         | 22 839           | 21 805           |
| Fastighetsskatt                                                      | 24 362           | 24 704           |
| Förvaltningsavtal                                                    | 221 206          | 239 730          |
| <b>Summa drift</b>                                                   | <b>968 159</b>   | <b>872 688</b>   |



| 3 Övriga externa kostnader              | 2018          | 2017          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga fastighetskostnader              | 338           | 0             |
| Kontorsmaterial, tele, porto            | 278           | 0             |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso | 435           | 23 613        |
| Bevakning, övriga riskkostnader         | 3 000         | 3 000         |
| Externt revisionsarvode                 | 8 913         | 9 138         |
| Kostnader pant, överlåtelse             | 6 381         | 4 401         |
| Övriga förvaltningskostnader            | 6 349         | 6 844         |
| Medlemsavgifter                         | 11 800        | 11 800        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>37 494</b> | <b>58 796</b> |

| 4 Personalkostnader              | 2018          | 2017          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Löner för anställda              | 3 060         | 30 000        |
| Arvode styrelsen                 | 22 300        | 20 300        |
| Övrig lön/ersättning styrelsen   | 10 220        | 1 260         |
| Revisionsarvode                  | 2 500         | 2 500         |
| Övriga ersättningar och förmåner | 6 725         | 8 760         |
| Pensionskostnader                | 200           | 200           |
| Sociala avgifter                 | 9 816         | 11 766        |
| <b>Summa personalkostnader</b>   | <b>54 821</b> | <b>74 786</b> |

| 5 Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
|----------------------|------------|------------|

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2078

|                                | Anskaffn<br>värde | Ack av- och<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Nyttjande-<br>period | Redov värde<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Urspr. byggnad (komp. indelad) | 2 899 100         | -2 518 333                  | -8 851               |                      | 371 916                   |
| Ursprunglig mark               | 123 500           |                             |                      |                      | 123 500                   |
| Takarbeten                     | 268 991           | -26 898                     | -8 966               |                      | 233 127                   |
| <b>Byggnader</b>               | <b>3 291 591</b>  | <b>-2 545 231</b>           | <b>-17 817</b>       |                      | <b>728 543</b>            |

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 3 168 091        | 3 168 091        |
| Anskaffningsvärde mark                          | 123 500          | 123 500          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 291 591</b> | <b>3 291 591</b> |

#### Akkumulerade avskrivningar

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -2 545 231        | -2 527 414        |
| Årets avskrivningar                        | -17 817           | -17 817           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-2 563 048</b> | <b>-2 545 231</b> |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Redovisat värde</b> | <b>728 543</b> | <b>746 360</b> |
|------------------------|----------------|----------------|

| Taxeringsvärde                     | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 5 800 000        | 5 800 000        |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler  | 287 000          | 287 000          |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 1 364 000        | 1 364 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>        | <b>7 451 000</b> | <b>7 451 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Väktaren 8

Byggnads- och värdeår: 1959

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.





| 6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
|------------------------------------------------------------|------------|------------|

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Belopp vid årets början         | 162 500          | 100 000        |
| Pågående arbeten fastigheter    | 9 450 352        | 62 500         |
| Omklassificeringar m.m.         | 0                | 0              |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>9 612 852</b> | <b>162 500</b> |

Pågående nyanläggning avser stambyte. Arbetet beräknas vara klart 2019.

| 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
|------------------------------------------|------------|------------|

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne) | 500        | 500        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>500</b> | <b>500</b> |

| 8 Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
|---------------------|------------|------------|

|                                |              |               |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 1 319        | 1 321         |
| Avräkningskonto HSB Skåne      | 2 759        | 20 666        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 078</b> | <b>21 987</b> |

| 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
|------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda va                                           | 6 302         | 0             |
| Förutbetalda försäkring                                   | 5 796         | 0             |
| Förutbetalda kabel-tv                                     | 13 912        | 13 932        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0             | 416           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>26 010</b> | <b>14 348</b> |

| 10 Övriga kortfristiga placeringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
|------------------------------------|------------|------------|

|                                              | Räntesats | Löptid |          |                |
|----------------------------------------------|-----------|--------|----------|----------------|
| Placeringskonto Sparbanken                   |           |        | 0        | 900 000        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> |           |        | <b>0</b> | <b>900 000</b> |

| 11 Kassa och bank | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
|-------------------|------------|------------|

|                                    |                  |                |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto bank             | 0                | 4 427          |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 3 966 757        | 930 292        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        | <b>3 966 757</b> | <b>934 718</b> |

| 12 Förändring i eget kapital |
|------------------------------|
|------------------------------|

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

| 13 Skulder till kreditinstitut | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
|--------------------------------|------------|------------|

| Låneinstitut     | Ränta | Konv datum | Amortering    |                   |          |
|------------------|-------|------------|---------------|-------------------|----------|
| Sparbanken Skåne | 1,46% | 2020-08-10 | 30 000        | 5 170 000         | 0        |
| Sparbanken Skåne | 1,40% | 2020-11-10 | 28 750        | 4 971 250         | 0        |
|                  |       |            | <b>58 750</b> | <b>10 141 250</b> | <b>0</b> |

|                                                       |                  |          |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              | 293 750          |          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>9 847 500</b> | <b>0</b> |

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Genomsnittsränta vid årets utgång              | 1,43%     |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 1 175 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till  | 8 672 500 |



**14 Övriga kortfristiga skulder****2018-12-31 2017-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fond för inre underhåll     | 264 335        | 294 628        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0              | 1 328          |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>264 335</b> | <b>295 956</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 294 628        | 277 685        |
| Årets avsättning        | 42 300         | 42 300         |
| Uttag under året        | -72 594        | -25 357        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>264 335</b> | <b>294 628</b> |

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el                                               | 4 336          | 0              |
| Upplupen värme                                            | 42 070         | 0              |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 128 884        | 140 304        |
| Beräknat arvode för revision                              | 9 138          | 9 138          |
| Övriga interimsskulder                                    | 20 870         | 15 000         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>205 298</b> | <b>164 442</b> |

**16 Ställda säkerheter****2018-12-31 2017-12-31****Fastighetsinteckning**

|                                                               |                   |           |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Uttagna pantbrev i fastighet                                  | 10 200 000        | 1 386 700 |
| Varav obelånade                                               | 0                 | 1 386 700 |
| <b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b> | <b>10 200 000</b> | <b>0</b>  |

Osby 2019-  
ort och datum

Osby 16/4-19

Sylvia Nilsson

Yngve Svensson

Roy Nilsson

Mishi Nardus

Hiroko Lilja

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-05-02

Åke Telander  
Föreningsvald revisorCamilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Väktaren i Osby, org.nr. 737000-1104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.





## 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 Våktaren i Osby för räkenskapsåret 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.

Hässelholm den 2 / 5 - 2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Telander

Av föreningen vald revisor