



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo

Org nr 716407-1917



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo (716407-1917) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 36: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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Sjöbo.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Snickaren 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Föreningsgatan 40 i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|--------------------|
| 1     | 12        | 494                |
| 2     | 12        | 646                |
|       | <b>24</b> | <b>1 140</b>       |

Parkeringsplatser 16

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2018, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2011 version 5. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-11.

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

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| Ann Gun-Marie Javerud | ordförande, vald till stämman 2019       |
| Benny Broman          | vice ordförande, vald till stämman 2019  |
| Jerry Ljunggren       | sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne |
| Per Olsson            | vice sekreterare, vald till stämman 2020 |

Av föreningen vald revisor har varit Berit Glans samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jerry Ljunggren.

Under året har Percy Ljunggren fram till stämman och därefter Ann Javerud varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantörer              | Avtalstyp                         |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Bixia                     | elavtal                           |
| Rindi Sjöbo AB            | uppvärmning med fjärrvärme        |
| Teleservice & Bredband AB | kabel-TV                          |
| HSB Skåne                 | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne                 | underhållsplansavtal              |
| Holmegards El             | jouravtal el                      |
| Länsförsäkringar Skåne    | fastighetsförsäkring (fullvärde)  |

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 7 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.

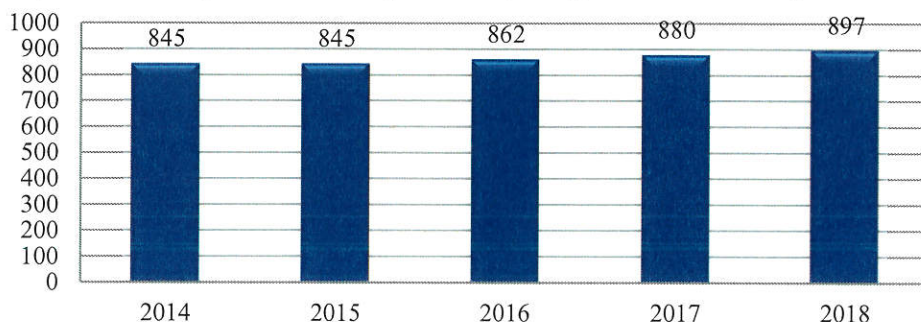
### Underhåll

Under året har föreningen utfört mindre reparationsarbeten samt ventilationsrensning. Enligt underhållsplanen planeras ett stambyte år 2020 samt värmeledningsbyte vilket beräknas till ca 8 miljoner kronor.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 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 1 957 463 kr. Under året har föreningen amorterat 24 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 82 år.

## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 27 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 9  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 7  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 29 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 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                               | 1 008 | 974   | 959   | 936   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 69    | -20   | 39    | 150   |
| Eget kapital, tkr                                  | 1 991 | 1 922 | 1 942 | 1 903 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 8 395 | 8 395 | 8 395 | 6 825 |
| -varav byggnad, tkr                                | 6 400 | 6 400 | 6 400 | 5 400 |
| Soliditet                                          | 47%   | 45%   | 45%   | 45%   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 897   | 880   | 862   | 845   |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 1 717 | 1 738 | 1 759 | 1 780 |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 27    | 26    | 27    | 31    |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 23%   | 24%   | 24%   | 30%   |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 7     | 131   | 125   | 137   |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 35    | 93    | 126   | 26    |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 84    | 84    | 83    | 84    |

En snittlägenhet på 48 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 82 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 48 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                                            | 204 402              | 0                       | 1 367 759               | 369 742                | -19 893           | 1 922 010 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | -19 893                | 19 893            | 0         |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 8 000                   | -8 000                 |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -39 924                 | 39 924                 |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 68 527            | 68 527    |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 204 402              | 0                       | 1 335 835               | 381 774                | 68 527            | 1 990 538 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 349 850        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -8 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 39 924         |
| Årets resultat                                                                               | 68 527         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>450 301</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 450 301 |
|-------------------------|---------|

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                     | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 1 007 638                 | 974 404                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>1 007 638</b>          | <b>974 404</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -658 310                  | -656 739                  |
| Underhåll enligt plan                           |     | -39 924                   | -106 045                  |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -35 314                   | -35 089                   |
| Personalkostnader                               | 4   | -89 482                   | -81 523                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -95 339                   | -95 339                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-918 369</b>           | <b>-974 736</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>89 269</b>             | <b>-332</b>               |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 10 653                    | 10 932                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -31 394                   | -30 492                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-20 741</b>            | <b>-19 560</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>68 527</b>             | <b>-19 893</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>68 527</b>             | <b>-19 893</b>            |

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

|                                                        |                |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                                         | 68 527         | -19 893        |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -8 000         | -149 000       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            | 39 924         | 106 045        |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>100 451</b> | <b>-62 848</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   | 1 982 228        | 2 077 567        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | 1 982 228        | 2 077 567        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 6   | 500              | 500              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | 500              | 500              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>1 982 728</b> | <b>2 078 067</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                              | 7   | 1 606 415        | 294 924          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8   | 15 734           | 14 140           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | 1 622 149        | 309 064          |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 9   | 0                | 1 100 000        |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | 0                | 1 100 000        |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | 10  | 654 799          | 743 755          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | 654 799          | 743 755          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 276 948</b> | <b>2 152 819</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>4 259 676</b> | <b>4 230 886</b> |





**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 204 402          | 204 402          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 335 835        | 1 367 759        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <b>1 540 237</b> | <b>1 572 161</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 381 774          | 369 742          |
| Årets resultat                               |     | 68 527           | -19 893          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <b>450 301</b>   | <b>349 850</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 990 538</b> | <b>1 922 010</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 1 933 463        | 1 957 463        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 933 463</b> | <b>1 957 463</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 24 000           | 24 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 40 933           | 72 634           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 215              | 215              |
| Övriga skulder                               | 13  | 192 099          | 180 423          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 78 429           | 74 141           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>335 675</b>   | <b>351 413</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>4 259 676</b> | <b>4 230 886</b> |



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

### 1 Nettoomsättning

|                              | 2018             | 2017           |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Hysesintäkter övrigt         | 14 820           | 6 048          |
| Årsavgifter bostäder         | 1 022 928        | 1 002 840      |
| Avsättning inre fond         | -37 620          | -37 620        |
| Intäkter pant, överlåtelser  | 7 510            | 3 136          |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 007 638</b> | <b>974 404</b> |

### 2 Driftskostnader

|                                      | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                    | 130 088        | 108 000        |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm | 0              | 1 599          |
| El                                   | 19 875         | 19 199         |
| Uppvärmning                          | 148 467        | 140 328        |
| Vatten, avlopp                       | 29 605         | 63 948         |
| Renhållning, sophämtning             | 25 729         | 27 109         |
| Kabel-TV, internet                   | 26 226         | 26 226         |
| Fastighetsförsäkringspremier         | 9 445          | 9 777          |
| Fastighetsskatt                      | 25 185         | 25 185         |
| Förvaltningsavtal                    | 243 690        | 235 369        |
| <b>Summa drift</b>                   | <b>658 310</b> | <b>656 739</b> |

| 3 Övriga externa kostnader                       | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial    | 2 499         | 0             |
| Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor | 4 350         | 0             |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso          | 540           | 13 875        |
| Externt revisionsarvode                          | 8 913         | 9 176         |
| Kostnader pant, överlåtelser                     | 7 036         | 2 940         |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 3 776         | 898           |
| Medlemsavgifter                                  | 8 200         | 8 200         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>            | <b>35 314</b> | <b>35 089</b> |

| 4 Personalkostnader              | 2018          | 2017          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode styrelsen                 | 26 794        | 24 794        |
| Övrig lön/ersättning styrelsen   | 39 950        | 38 572        |
| Revisionsarvode                  | 3 000         | 2 500         |
| Övriga ersättningar och förmåner | 2 500         | 2 000         |
| Sociala avgifter                 | 17 238        | 13 657        |
| <b>Summa personalkostnader</b>   | <b>89 482</b> | <b>81 523</b> |

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2058

|                                | Anskaffn<br>värde | Ack av- och<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Nyttjande-<br>period | Redov värde<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Urspr. byggnad (komp. indelad) | 3 903 800         | -2 074 028                  | -89 239              | 1979-2058            | 1 740 533                 |
| Ursprunglig mark               | 108 000           |                             |                      |                      | 108 000                   |
| Garage                         | 182 395           | -42 600                     | -6 100               | 2011-2040            | 133 695                   |
| <b>Byggnader</b>               | <b>4 194 195</b>  | <b>-2 116 628</b>           | <b>-95 339</b>       |                      | <b>1 982 228</b>          |

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 4 086 195        | 4 086 195        |
| Anskaffningsvärde mark                          | 108 000          | 108 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 194 195</b> | <b>4 194 195</b> |

#### Akkumulerade avskrivningar

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -2 116 628        | -2 021 289        |
| Årets avskrivningar                        | -95 339           | -95 339           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-2 211 967</b> | <b>-2 116 628</b> |

#### Redovisat värde

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 982 228</b> | <b>2 077 567</b> |
|------------------|------------------|

#### Taxeringsvärde

|                                    | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 6 400 000        | 6 400 000        |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 1 995 000        | 1 995 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>        | <b>8 395 000</b> | <b>8 395 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Snickaren 19

Värdeår: 1979

Byggnadsår: 1946

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.





HSB – där möjligheterna bor

**6 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> |

**7 Övriga fordringar 2018-12-31 2017-12-31**

|                                |                  |                |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                    | 1 777            | 1 704          |
| Avräkningskonto HSB Skåne      | 1 604 638        | 293 220        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 606 415</b> | <b>294 924</b> |

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2018-12-31 2017-12-31**

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 2 621         | 0             |
| Förutbetald kabel-tv                                      | 13 113        | 13 113        |
| Upplupna ränteutgifter                                    | 0             | 1 027         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>15 734</b> | <b>14 140</b> |

**9 Övriga kortfristiga placeringar 2018-12-31 2017-12-31**

|                                              | Räntesats | Löptid |          |                  |
|----------------------------------------------|-----------|--------|----------|------------------|
| Placeringskonto HSB Skåne                    |           |        | 0        | 1 100 000        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> |           |        | <b>0</b> | <b>1 100 000</b> |

**10 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 654 799        | 743 755        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        | <b>654 799</b> | <b>743 755</b> |

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**12 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31**

| Låneinstitut    | Ränta | Konv datum | Amortering    |                  |                  |
|-----------------|-------|------------|---------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek    | 1,68% | 2019-01-18 | 24 000        | 506 530          | 530 530          |
| Swedbank Hyp AB | 1,68% | 2019-03-28 | 0             | 1 450 933        | 1 450 933        |
|                 |       |            | <b>24 000</b> | <b>1 957 463</b> | <b>1 981 463</b> |

|                                                       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              | 24 000           |                  |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>1 933 463</b> | <b>1 957 463</b> |

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Genomsnittsränta vid årets utgång              | 1,68%     |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 96 000    |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till  | 1 837 463 |

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

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fond för inre underhåll     | 190 321        | 178 502        |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 778          | 1 921          |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>192 099</b> | <b>180 423</b> |



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo

Org nr 716407-1917

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

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen el                                               | 3 498         | 0             |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 63 931        | 63 113        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 862         | 1 890         |
| Beräknat arvode för revision                              | 9 138         | 9 138         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>78 429</b> | <b>74 141</b> |

**15 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

**Fastighetsinteckning**

|                                                               |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet                                  | 3 824 000        | 3 824 000        |
| <b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b> | <b>3 824 000</b> | <b>3 824 000</b> |

Sjöbo 9/4-19  
.....  
ort och datum

Ann Gun-Marie Javerud  
.....  
Ann Gun-Marie Javerud

Jerry Ljunggren  
.....  
Jerry Ljunggren

Benny Bronman  
.....  
Benny Bronman

Per Olsson  
.....  
Per Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-05-23  
.....

Berit Glans  
.....  
Berit Glans  
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren  
.....  
Birthe Sjögren  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo, org.nr 716407-1917

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbund i Sverige ABs ansvar* och *Den föreningsvalde 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 den 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. Den 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 föreningsvalde 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 och andra författningar**

##### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Sjöbo 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 revisorssed 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 i Sverige AB 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.

Ystad den 2019-05-23

Berith Glans

Berit Glans  
Av föreningen vald revisor

Birthe Sjögren

Birthe Sjögren  
AV HSB Riksförbund utsedd revisor