



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmön 51:5, som stod färdigställd år 1955-57. Fastigheten består av 8 hus som fördelas över 248 bostäder enligt följande: 51 st 1 RoK 1 793,5 m², 105 st 2 RoK 6 109,5 m², 67 st 3 RoK 4 573,5 m², 24 st 4 RoK 2 116 m² och 1 st 5 RoK 118,5 m². Föreningen har även 14 st uthyrningslokaler på totalt 617 m², 45 st garage samt 156 parkeringsplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar, med tilläggsskrivning: "Föreningen har ett balkongtillägg avseende lägenheter med balkong. Avgiften fastställs av styrelsen".

Stadgar: Föreningen har 2011 års normalstadgar version 4 för HSB bostadsrättsföreningar, med anpassning i §11 och §27 för insats som beräkningsgrund.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. På stämman togs första beslutet att anta nya stadgar till HSB normalstadgar 2011 version 5. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mona Högberg, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Mona Högberg	ordförande	
Åke Jansson	vice ordförande	
Jan Ankarsund	sekreterare	i tur att avgå
Kjell Bergström	vice sekreterare	i tur att avgå
Mona Andrén	ledamot	
Sylvia Eriksson	ledamot	
Pernilla Hoke Åberg	utsedd av HSB Värmland	



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mona Andrén, Kjell Bergström, Mona Högberg och Åke Jansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer: Revisorer har varit Roland Stridh med Lars-Erik Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och av Riksbyggen som utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har HSB Värmland varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, Förvaltartjänst, Energiavtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Ellevio	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Bredbandsbolaget	Internet
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bredband	2004
Balkonger	2011
Sophus	2011
Bastec, Zeparofilter samt installation vaacumavgasare för fjärrvärme	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 december 2018.

Reparationer: Större oförutsedda reparationer under året består av:
Vattenskada i föreningslokalen, ca 70 tkr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Relining avloppsrör under källargolv på Lunserudsvägen 10 C-E samt Tallvägen 12 A-C, kostnad ca 1,1 milj kr



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Yttermiljö och parkering Mellanvägen 1 A-C samt Mellanvägen 3 A-C, kostnad ca 1 milj kr.

Helmålning källare Lunserudsvägen 12 A-E, kostnad 90 tkr.

Målning och slipning av smidesräcken, kostnad ca 75 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast den 4 oktober 2018.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2045 till en kostnad av 51,6 mkr i 2018 års penningvärde.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Fortsatt relining av avloppsledningar under källargolv.

Byte av utearmaturer entréer och lyktstolpar

Radonutredning

OVK, obligatorisk ventilationskontroll samt rensning

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 556 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg beroende på storlek samt kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 019 858 kr. Under året har föreningen amorterat 1 442 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 23 (28) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 283 st varav röstberättigade medlemmar 242 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	9 773	9 764	9 791	9 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-740	992	1 523	1 619
Soliditet, %	24%	24%	23%	20%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	556	556	556	556
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 933	3 031	3 125	3 212
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	502	372	341	356



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 261	278 958	9 902 503	3 962 495	992 138
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				992 138	-992 138
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			1 395 000	-1 395 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-2 494 663	2 494 663	
Årets resultat					-740 370
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	8 802 840	6 054 296	-740 370

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	4 954 633
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	2 494 663
Avsättning till underhållsfonden*	-1 395 000
Årets resultat	-740 370
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 313 926

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **5 313 926**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar. Avsättning inkl stammar skulle ha varit 3 200 tkr.

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

Resultaträkning	2018-01-01 2018-12-31		2017-01-01 2017-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	9 773 052	9 763 627	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 451	0	
Summa rörelseintäkter		9 940 503	9 763 627	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-7 540 952	-5 516 345	
Övriga externa kostnader	Not 5	-811 832	-852 541	
Personalkostnader och arvode	Not 6	-160 954	-178 016	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 280	-1 525 280	
Summa rörelsekostnader		-10 039 017	-8 072 181	
Rörelseresultat		-98 514	1 691 446	
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 856	-699 308	
Summa finansiella poster		-641 856	-699 308	
Resultat efter finansiella poster		-740 370	992 138	
Resultat före skatt		-740 370	992 138	
Årets resultat		-740 370	992 138	



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 56 339 528 57 855 894

Inventarier och installationer

Not 9 26 741 35 655

Summa materiella anläggningstillgångar
56 366 269 57 891 549

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar
500 500
Summa anläggningstillgångar
56 366 769 57 892 049

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 632 3 888

Övriga fordringar

Not 11 407 407

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 369 871 314 318

Summa kortfristiga fordringar
374 910 318 613

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 5 643 725 6 177 353

Summa kassa och bank
5 643 725 6 177 353
Summa omsättningstillgångar
6 018 634 6 495 966
Summa tillgångar
62 385 404 64 388 015



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	668 219	668 219
Fond för yttre underhåll	8 802 841	9 902 503
Summa bundet eget kapital	9 471 060	10 570 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 054 296	3 962 495
Årets resultat	-740 370	992 138
Summa fritt eget kapital	5 313 926	4 954 634

Summa eget kapital

14 784 986	15 525 356
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	43 577 006	45 019 858
Summa långfristiga skulder		43 577 006	45 019 858

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 442 852	1 442 852
Leverantörsskulder		988 233	776 935
Skatteskulder		8 118	17 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	404 451	389 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 179 758	1 216 571
Summa kortfristiga skulder		4 023 412	3 842 801

Summa skulder

47 600 418	48 862 659
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

62 385 404	64 388 015
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 105 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 42 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

5 070 000 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig del.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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

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

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 3 448 010 kr (3 448 010 kr).

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	8 173 896	8 173 896
Hysesintäkt bostäder	0	0
Hysesintäkt lokaler	210 732	203 980
Hysesintäkt garage och bilplatser	191 688	194 288
Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
Övriga intäkter i verksamheten	3 408	3 408
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 630	38 080
Övriga fakturerade kostnader	300	326
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 173 861	1 172 113
	9 773 052	9 763 627

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	167 451	0
	167 451	0

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-497 504	-216 140
El	-225 664	-205 788
Uppvärmning	-1 588 628	-1 581 361
Vatten	-1 045 778	-1 010 973
Renhållning	-250 440	-246 858
Bevakningskostnader	-1 833	-16 893
TV, bredband, iptelefoni	-148 961	-142 342
Serviceavtal	-19 924	-33 243
Hissar serviceavtal & besiktning	0	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	-888 042	-529 060
Försäkringar	-142 154	-128 299
Fastighetsskatt	-216 320	-216 320
Periodiskt underhåll	-2 494 663	-1 148 591
Övriga driftskostnader	-21 041	-40 478
	-7 540 952	-5 516 345
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	-1 342 036	-1 148 591
Underhåll mark och utemiljö	-1 152 627	0
	-2 494 663	-1 148 591

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-27 086	-15 650
Förvaltningskostnader	-546 434	-570 165
Kostnader överlåtelse och panter	-34 879	-37 845
Föreningsverksamhet	-1 777	-310
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 091	-16 262
Konsulter	0	-49 526
Förbrukningsinventarier	-5 823	0
Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	-1 331	0
Stämma och styrelse	-17 107	-3 480
Arrende, hyra, leasing	-50 904	-50 904
	-811 832	-852 541

Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Arvode till styrelsen	-119 090	-134 864
Övriga arvoden	-5 185	-5 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-33 179	-34 652
	-160 954	-178 016

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 516 366	-1 516 366
Maskiner och inventarier	-8 914	-8 914
	-1 525 280	-1 525 280

Not 8		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				86 418 897	86 418 897
Ingående anskaffningsvärde mark				355 600	355 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				86 774 497	86 774 497
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-28 918 603	-27 402 237
Årets avskrivningar byggnader				-1 516 366	-1 516 366
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-30 434 969	-28 918 603
Utgående bokfört värde				56 339 528	57 855 894
Bokförda värden byggnader				55 983 928	57 500 294
Bokförda värden mark				355 600	355 600
Fastighetsbeteckning:		Mörmon 51:5			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	60 000 000	9 600 000	69 600 000	69 600 000
Lokaler		752 000		752 000	752 000
		60 752 000	9 600 000	70 352 000	70 352 000

Not 9			Inventarier och installationer	
Ingående anskaffningsvärden		44 569	0	
Årets investeringar		0	44 569	
Utgående anskaffningsvärden		44 569	44 569	
Ingående avskrivningar		-8 914	0	
Årets avskrivningar		-8 914	-8 914	
Utgående avskrivningar		-17 828	-8 914	
Utgående bokfört värde		26 741	35 655	
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.				

Not 10			Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500	
		500	500	

Not 11			Övriga fordringar	
Skattekonto		407	407	
		407	407	

Not 12			Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		182 651	142 154	
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		3 097	0	
Förutbetald kabel-TV och bredband		38 392	37 333	
Förutbetald fastighetsskötsel		134 531	134 531	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 200	300	
		369 871	314 318	

Not 13			Kassa och bank	
Kassa		3 000	3 000	
Handelsbanken		5 640 725	6 174 353	
		5 643 725	6 177 353	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2019-03-01	1,48%	2019-03-01	5 070 000	120 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,50%	2020-06-01	17 230 492	182 332
Stadshypotek	2021-01-30	1,64%	2021-01-30	3 750 000	600 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,73%	2021-03-30	4 657 688	102 368
Stadshypotek	2022-09-30	1,22%	2022-09-30	3 950 000	200 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,32%	2022-10-30	2 479 663	57 668
Stadshypotek	2023-10-30	1,49%	2023-10-30	3 357 652	79 944
Stadshypotek	2023-10-30	1,49%	2023-10-30	4 524 363	100 540
				45 019 858	1 442 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 577 006**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,48%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 771 408
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 37 805 598
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	58 024 000	58 024 000
Summa ställda säkerheter	58 024 000	58 024 000

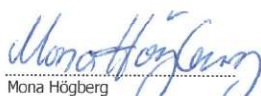
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	360 151	344 787
Övriga kortfristiga skulder	44 300	44 300
	404 451	389 087

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	91 224	93 626
Upplupna sociala avgifter	28 663	24 343
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	222 573	218 594
Upplupna räntekostnader	51 572	50 096
Upplupen revision	20 438	15 950
Upplupen fastighetsförvaltning	31 469	15 565
Förutbetalda årsavgifter och hyror	733 819	795 832
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 565
	1 179 758	1 216 571

Skoghall 17, 4 2019


Mona Högberg


Kjell Bergström


Mona Andréén


Jan Ankarsund


Pernilla Hoke Åberg


Sylvia Eriksson


Åke Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18


Roland Stridh
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall, org.nr. 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Skoghall den 18 / 4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roland Stridh
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.