allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Blommagård i Alvesta

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1989 på fastigheterna Lundvivan 1, Björnflokan 4, Gulmåran 3 och 4, Kabbelekan 2, 6, och 7, Mållan 1, Snårvindan 1-5, Timotejen 2-6 i Alvesta som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Blommagårdsvägen 1-39 (udda nr), 60-80 (jämna nr), 61, 67, 69, 75, 79, 81 och 91.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2 oktober 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 18. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar (HSB Normalstadgar 2011, version 5).

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Nina Askander, ordförande
	Jan-Erik Sundbom, vice ordförande
	Charlotta Bredin, sekreterare
	Ulf Ström
	Gunnel Petersson
	José Carlos Cajina Hernandez
	Pia Stråhlin, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Nina Askander, ordförande
	Jan-Erik Sundbom, vice ordförande
	Charlotta Bredin, sekreterare
	Ulf Ström
	José Carlos Cajina Hernandez
	Christoffer Mowide
	Pia Stråhlin, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna José Carlos Cajina Hernandez och Christoffer Mowide.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

allabrf.se

Föreningens firma har under året tecknats av Nina Askander, Charlotta Bredin och Jan-Erik Sundbom, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mikael Johansson med Johan Cronqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Nina Askander med Jan-Erik Sundbom som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Ström (ordförande) och Johan Cronqvist.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln ombesörjts av föreningens vicevärdar. Under året har Ulf Ström och Jan-Erik Sundbom varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

	antal	yta
2 rum	4	
3 rum	10	
4 rum	11	
5 rum	12	
Lägenheter bostadsrätt	37	3 458

Totalt finns det 59 parkeringsplatser för vilka ersättning ej utgår.
Besöksparkering 1

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kvarterslokal, övernattningsrum, tvättstuga, bastu, gemensamt garage m m.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Medlemmarna betalar sin värmekostnad direkt till värmeleverantören. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1996	Målning av husens fönster och fasader.
2001	Två besöksparkeringar har anlagts.
2002	Byte av vindskivor, plåtar, stuprör och hängrännor.
2005	Ommålning av träpanel, fönster och dörrar.
2008	Energideklaration har gjorts.
2010-11	Renovering av kvarterslokal.
2011	Installation av fiber.
2011	Ommålning av fasader Blommagårdsvägen 72 och 74.
2012-13	Altandörrsbyte.
2015	Byta av garageportar.
2015	Ommålning av fasader samt bytt panel där det behövdes.

2015	Översyn av värmepumpar och åtgärder där det behövdes.
2015	Byte av en del fönster.
2017	Plantering av ca 300 meter häck (tuija).
2018	Byte av samtliga ytterdörrar.

Miljöfrämjande åtgärder
Sortering av sopor enligt Alvesta kommuns riktlinjer.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Elförbrukning i MWh	25,3	20,7	20,2	20,0	18,3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Byte av samtliga ytterdörrar.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes under 2018 av Jan-Erik Sundbom och Ulf Ström samt Olivia Thim från HSB Sydost. Information om besiktningen: Inga anmärkningar.

Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Studie- och fritidsverksamhet
En sommarfest har genomförts.

Årsavgifter
Årsavgiften var oförändrade under 2018.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna och hyror fr.o.m. 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 597 kr/kvm exkl. värme.

Medlemsinformation
Av föreningens 37 bostadsrätter har under året 1 (7) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58 (57). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 095	2 105	2 103	2 095	2 128
Resultat efter finansiella poster	269	519	615	- 1 993	556
Balansomslutning (tkr)	19 442	19 978	20 177	19 942	22 409
Eget kapital (tkr)	5 231	4 961	4 442	3 827	5 820
Soliditet (%)	26,9	24,8	22	19,2	26,0
Taxeringsvärde (tkr)	19 798	15 174	15 174	15 174	15 152
-varav byggnad (tkr)	15 408	11 100	11 100	11 100	10 958
Likviditet (%)	22	111	80	7	263
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	597	597	597	597	597
Total låneskuld (tkr)	14 063	14 753	15 432	15 687	16 312
Låneskuld (kr/kvm*)	4 067	4 266	4 463	4 537	4710
Underhållsfond (tkr)	1 079	885	752	455	2 600
Avskrivning (kr/kvm*)	140	133	133	133	127,17
Räntekostnader (kr/kvm*)	65	77	111	134	151,98
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:
Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 360 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 248 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 897 840	0	885 036	659 285	518 972
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	518 972	-518 972
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			360 000	-360 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-166 346	166 346	
Årets resultat					269 388
Belopp vid årets utgång	2 897 840	0	1 078 690	984 603	269 388

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	1 178 257,43
Årets resultat	269 388,39
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-360 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	166 346,00
Summa till stämmans förfogande	**1 253 991,82**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	**1 253 991,82**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 094 206	2 105 294
Summa rörelseintäkter		**2 094 206**	**2 105 294**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-491 090	-343 905
Övriga externa kostnader	Not 4	-152 000	-162 575
Underhåll enligt plan	Not 5	-166 346	-235 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-125 327	-120 381
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-482 960	-461 186
Ovriga rörelsekostnader	Not 8	-183 280	0
Summa rörelsekostnader		**-1 601 002**	**-1 323 047**
Rörelseresultat		**493 204**	**782 246**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 951	2 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 766	-265 419
Summa finansiella poster		**-223 815**	**-263 274**
Årets resultat		**269 388**	**518 972**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	269 388	518 972
Reservering till fond för yttre underhåll	-360 000	-368 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	166 346	235 000
Överföring till balanserat resultat	**75 734**	**385 972**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 201 962	18 945 916
Summa materiella anläggningstillgångar		19 201 962	18 945 916
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**19 202 462**	**18 946 416**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	7 733
Kundfordringar		1 110	-1 070
Avräkningskonto HSB		185 514	973 239
Övriga kortfristiga fordringar		5 308	5 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 633	46 669
Summa kortfristiga fordringar		239 565	1 031 872
Kortfristiga placeringar			
Summa omsättningstillgångar		**239 565**	**1 031 872**
Summa tillgångar		**19 442 027**	**19 978 288**

allabrf.se

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 897 840	2 897 840
Fond för yttre underhåll		1 078 690	885 036
Summa bundet eget kapital		3 976 530	3 782 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		984 603	659 285
Årets resultat		269 388	518 972
Summa fritt eget kapital		1 253 992	1 178 257
Summa eget kapital	Not 12	**5 230 522**	**4 961 133**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 127 500	14 087 500
Summa långfristiga skulder		13 127 500	14 087 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		935 000	665 000
Leverantörsskulder		37 867	38 536
Aktuell skatteskuld	Not 14	17 211	9 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 145	26 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	61 783	190 588
Summa kortfristiga skulder		1 084 005	929 655
Summa skulder		**14 211 505**	**15 017 155**
Summa eget kapital och skulder		**19 442 027**	**19 978 288**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	269 388	518 972
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	482 960	461 186
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster (utrangering av dörrar)	199 994	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	952 342	980 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 583	16 187
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-115 650	-37 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	**841 276**	**958 997**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-939 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-939 000**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-690 000	-680 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-690 000**	**-680 000**
Årets kassaflöde	**-787 724**	**278 997**
Likvida medel vid årets början	**973 239**	**694 242**
Likvida medel vid årets slut	**185 514**	**973 239**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost Ekonomisk förening in i de likvida medlen.

allabrf.se

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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

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

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

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

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

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

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 063 196	2 063 196
Övriga intäkter i verksamheten	25 320	19 920
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 682	13 427
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8	8 751
	2 094 206	**2 105 294**

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	-135 341	-53 918
El	-42 247	-30 642
Vatten	-4 859	-3 709
Renhållning	-23 042	-22 264
TV, bredband, iptelefoni	-41 529	-40 646
Fastighetsskötsel och lokalvård	-41 567	-35 745
Försäkringar	-36 909	-35 500
Fastighetsskatt	-148 485	-113 805
Övriga driftskostnader	-17 111	-7 677
	-491 090	**-343 905**

Not 4 Övriga externa kostnader

Externt revisionsarvode	-9 138	-8 913
Förvaltningskostnader	-81 583	-75 747
Kostnader överlåtelse och panter	-5 653	-15 004
Föreningsverksamhet	-16 111	-15 787
Förbrukningsinventarier	-11 401	-17 031
Medlemsavgifter HSB	-16 691	-16 101
Stämma och styrelse	-11 423	-13 993
	-152 000	**-162 575**

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll fasader	-16 162	0
Underhåll lokaler	-20 025	-11 906
Underhåll mark och utemiljö	-130 159	-223 094
	-166 346	**-235 000**

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	Timsanställlning	Timanställning
Arvode till styrelsen	-38 515	-40 198
Löner för anställda	-23 875	-22 243
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Övriga arvoden	-3 666	-2 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-27 271	-23 940
	-125 327	**-120 381**

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-482 960	-461 186
	-482 960	**-461 186**

Not 8 Övrig rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-183 280	0
(Avser dörrbytet)	**-183 280**	**0**

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 563 297	33 563 297
Årets försäljning, utrangering byggnad (dörrar)	-400 001	0
Årets investering byggnader (dörrar)	939 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	870 790	870 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 973 086**	**34 434 087**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 818 171	-9 356 985
Årets försäljning, utrangering byggnad	200 007	0
Årets avskrivningar byggnader	-482 960	-461 186
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10 101 124**	**-9 818 171**
Nedskrivning byggnader	-5 670 000	-5 670 000
Utgående bokfört värde	**19 201 962**	**18 945 916**
Bokförda värden byggnader	18 331 172	18 075 126
Bokförda värden mark	870 790	870 790

Fastighetsbeteckning: **Lundvivan 1, Björkflokan 4 m.fl.**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	15 408 000	4 390 000	19 798 000	15 174 000
		15 408 000	4 390 000	19 798 000	15 174 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	37 644	36 909
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 989	9 760
	47 633	**46 669**

Not 12 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 897 840	0	885 036	659 285	518 972
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	518 972	-518 972
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			360 000	-360 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-166 346	166 346	
Årets Resultat					269 388
Belopp vid årets utgång	**2 897 840**	**0**	**1 078 690**	**984 603**	**269 388**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,63%	2022-06-30	1 737 500	50 000
Stadshypotek AB		1,32%	2021-09-30	906 250	0
Stadshypotek AB		2,07%	2020-06-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB		1,73%	2023-09-30	1 995 000	0
Stadshypotek AB		1,25%	2019-01-30	290 000 *	290 000
Stadshypotek AB		1,44%	2021-10-30	3 950 000	200 000
Stadshypotek AB		1,39%	2021-03-01	1 965 000	20 000
Stadshypotek AB		1,70%	2023-03-30	718 750	375 000
				14 062 500	**935 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	**13 127 500**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 740 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 387 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånet formelt förfaller 2019 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	31 100 000	31 100 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 100 000	31 100 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 208	9 013
Slutskatteskuld föregående år	3	4
	17 211	**9 017**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	13 265	13 883
Arbetsgivaravgifter	12 607	12 631
Övriga kortfristiga skulder	6 273	0
	32 145	**26 514**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	0	7 300
	Upplupna sociala avgifter	0	2 294
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 072	4 142
	Upplupna räntekostnader	16 673	16 923
	Upplupen revision	9 138	8 913
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	151 016
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 900	0
		61 783	**190 588**

Alvesta 11/3 2019

Nina Askander

Christoffer Mowide

Jan-Erik Sundbom

Jose Carlos Cajina Hernandez

Charlotta Bredin

Pia Strahlin

Ulf Ström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-0327

Mikael Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blommagård i Alvesta, org.nr. 716403-7991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blommagård i Alvesta för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Alvesta den 27/03 2019

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Johansson
Av föreningen vald revisor