allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad

Org nr 748000-0780

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad (748000-0780) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 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 medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 januari 1952 och nuvarande stadgar registrerades den 7 september 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1952 på fastigheten Grönwall 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gustafsgatan 2 och Bellevuevägen 13 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
1	12	345
2	30	1 659
3	10	737
	52	**2 741**

Lokaler, hyresrätt	6	159
Garage	11	
Parkeringsplatser	16	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2018, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog. Inför val till styrelsen beslutade stämman att styrelsen skall bestå av 8 ordinarie ledamöter.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Britt-Marie Persson	ordförande, vald till stämman 2019
Siw Kasebo	sekreterare, vald till stämman 2020
Peter Andréasson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Eva Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Thony Blomgren	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Patrik Holm	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Allan Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2019, avliden under 2018.
Caroline Karlsson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen valda revisorer har varit Git Hintz och Enisa Zaimovic samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Petra Blomgren och Lena Holm med Petra Blomgren som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
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 22 augusti 2018 av styrelseordföranden tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Målning av torkrum och delar av källare.
Installation av avgasare för värmesystemet.
Status- och elsäkerhetskontroll har utförts.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Takbyte 2008/2012.
Byte av tre hissar 2010/2012. Byte av en hiss 2016-2017.
Stambyte, badrumsrenovering och byte av elinstallationer 2015.

De kommande åren planerar föreningen följande underhållsåtgärder.
Byte till säkerhetsdörrar och nytt låsssystem under 2019.
Eventuell uppgradering till 3-fas el planeras av styrelsen. Eventuellt beslut kommer att tas på en stämma.

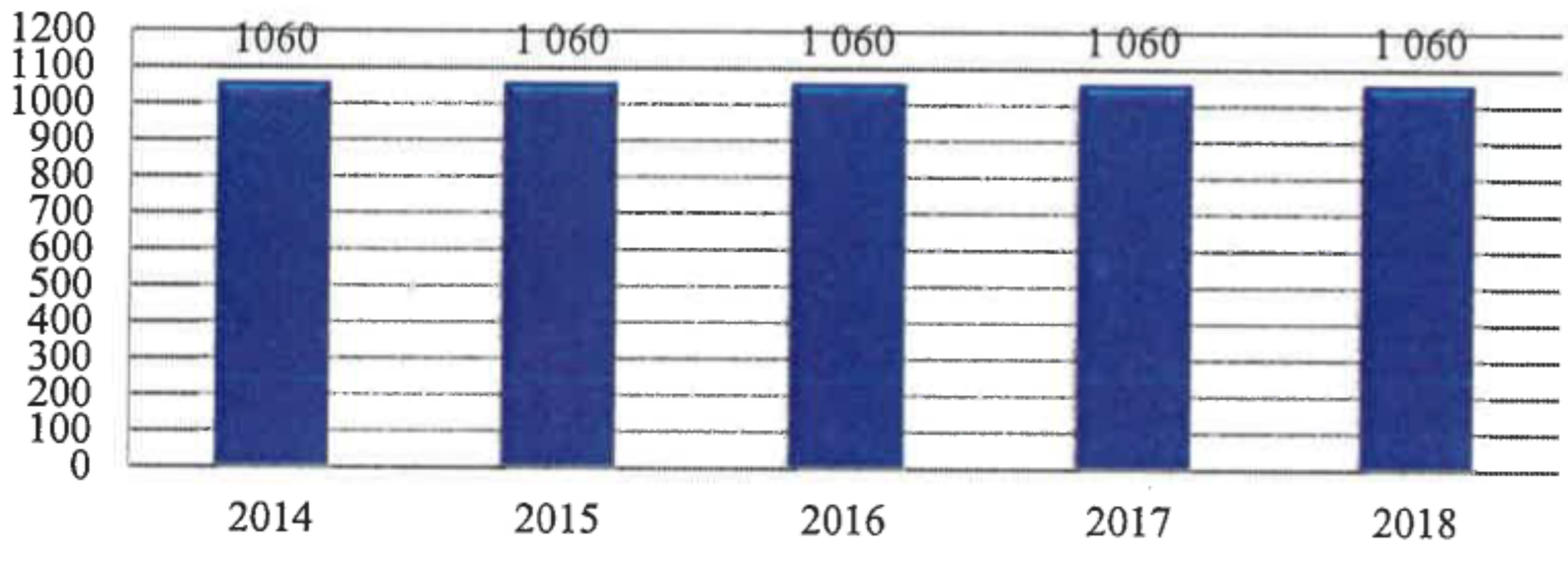
Övrigt

Vi har utökat vår sopsortering från papper/glas/matavfall och restavfall till att även omfatta wellpapp, plast, metall, batterier, ljuskällor och mindre elartiklar. Vi har ansökt om "hållbarhetsbidrag" av HSB Skåne för detta. Projektet påbörjades 2018 och slutfördes i februari 2019. Beslut om hållbarhetsbidraget är inte klart än.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1060 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 862 000 kr. Under året har föreningen amorterat 460 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	63
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	62

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 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	3 091	3 092	3 086	3 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	590	874	-472	972
Eget kapital, tkr	4 331	3 741	2 867	3 339
Taxeringsvärde, tkr	28 352	28 352	28 352	21 838
-varav byggnad, tkr	20 776	20 776	20 776	16 310
Soliditet	21%	18%	13%	15%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	1 060	1 060	1 060	1 060
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	886	873	850	829
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	5 787	5 955	6 487	6 655
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	86	94	97	93
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	56%	58%	63%	84%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	45	40	65	131
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	85	0	214	0
Avskrivning/m² byggnadsyta	193	193	215	125

En snittlägenhet på 53 m² kan förenklat sägas vara belånad med 306 700 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 53 m² belöper en månadsavgift om ca 4 700 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 770	0	718 527	2 067 485	874 122	3 740 904
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				874 122	-874 122	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			130 000	-130 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-245 349	245 349		0
Årets resultat					589 756	589 756
Belopp vid årets utgång	80 770	0	603 178	3 056 955	589 756	4 330 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 941 606
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-130 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	245 349
Årets resultat	589 756
Summa till stämmans förfogande	**3 646 711**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	3 646 711

HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad

Org nr 748000-0780

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 091 228	3 092 213
Övriga rörelseintäkter		1 293	1 900
Summa rörelseintäkter		**3 092 521**	**3 094 113**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 325 002	-1 285 701
Underhåll enligt plan		-245 349	0
Övriga externa kostnader	3	-90 521	-81 779
Personalkostnader	4	-56 033	-46 263
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-560 618	-560 618
Summa rörelsekostnader		**-2 277 522**	**-1 974 361**
Rörelseresultat		**814 999**	**1 119 752**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 014	14 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 257	-260 518
Summa finansiella poster		**-225 243**	**-245 630**
Resultat efter finansiella poster		**589 756**	**874 122**
Årets resultat		**589 756**	**874 122**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	589 756	874 122
Reservering till fond för yttre underhåll	-130 000	-116 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	245 349	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**705 105**	**758 122**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad
Org nr 748000-0780

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 749 903	18 310 521
Summa materiella anläggningstillgångar		*17 749 903*	*18 310 521*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**17 750 403**	**18 311 021**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	50 544	2 040 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 084	6 868
Summa kortfristiga fordringar		*64 628*	*2 047 338*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		*2 000 000*	*0*
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 022 677	325 759
Summa kassa och bank		*1 022 677*	*325 759*
Summa omsättningstillgångar		**3 087 306**	**2 373 097**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 837 709**	**20 684 118**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 770	80 770
Fond för yttre underhåll		603 178	718 527
Summa bundet eget kapital		*683 948*	*799 297*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 056 955	2 067 485
Årets resultat		589 756	874 122
Summa fritt eget kapital		*3 646 711*	*2 941 606*
Summa eget kapital		**4 330 660**	**3 740 904**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 402 000	15 862 000
Summa långfristiga skulder		**15 402 000**	**15 862 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	460 000	460 000
Leverantörsskulder		117 039	158 945
Aktuella skatteskulder		5 868	9 666
Övriga skulder	13	222 465	211 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	299 677	241 096
Summa kortfristiga skulder		**1 105 049**	**1 081 214**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 837 709**	**20 684 118**

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	1,4% - 4,0%

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 831 tkr

1 Nettoomsättning

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	140 952	138 852
Hyresintäkter övrigt	67 116	66 120
Årsavgifter bostäder	2 904 900	2 904 900
Avsättning inre fond	-32 891	-32 891
Intäkter pant, överlåtelser	11 151	15 232
Summa nettoomsättning	**3 091 228**	**3 092 213**

2 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	156 020	189 067
Snöröjning	70 430	17 575
El	53 338	49 731
Uppvärmning	290 082	298 194
Vatten, avlopp	73 419	67 199
Renhållning, sophämtning	35 967	31 449
Kabel-TV, internet	27 495	27 429
Fastighetsförsäkringspremier	21 992	25 617
Fastighetsskatt	79 044	77 900
Förvaltningsavtal	517 215	501 540
Summa drift	**1 325 002**	**1 285 701**

3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	8 341	0
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	9 638	5 900
Kontorsmaterial, tele, porto	9 939	11 008
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	985	12 375
Externt revisionsarvode	9 313	8 738
Kostnader pant, överlåtelser	11 548	15 330
Övriga förvaltningskostnader	11 658	11 829
Övriga externa tjänster	12 500	0
Medlemsavgifter	16 600	16 600
Summa övriga externa kostnader	**90 521**	**81 779**

4 Personalkostnader

	2018	2017
Arvode styrelsen	40 200	35 500
Övrig lön/ersättning styrelsen	3 090	2 322
Revisionsarvode	1 500	560
Bilersättning	852	0
Pensionskostnader	200	281
Sociala avgifter	10 191	7 600
Summa personalkostnader	**56 033**	**46 263**

5 Byggnader och mark

					2018-12-31	2017-12-31
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2018-12-31	
Ursp. byggnad (komp. indelad)	12 178 070	-7 287 924	-252 382	1952-2051	4 637 764	
Ursprunglig mark	46 954				46 954	
Badrum	13 031 000	-521 240	-260 620	2015-2065	12 249 140	
Miljöhus	452 910	-369 635	-15 096	1991-2023	68 179	
Hissbyte	812 906	-32 520	-32 520	2017-2041	747 866	
Byggnader	**26 521 840**	**-8 211 319**	**-560 618**		**17 749 903**	

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 474 886	25 661 980
Anskaffningsvärde mark	46 954	46 954
Inköp	0	812 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 521 840**	**26 521 840**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 211 319	-7 650 701
Årets avskrivningar	-560 618	-560 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 771 937**	**-8 211 319**
Redovisat värde	**17 749 903**	**18 310 521**

Taxeringsvärde	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	776 000	776 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	176 000	176 000
Summa taxeringsvärde	**28 352 000**	**28 352 000**

Fastighetsbeteckning: Grönwall 1
Värdeår: 1978
Byggnadsår: 1952

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

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	8 921	9 436
Avräkningskonto HSB Skåne	41 623	2 031 034
Summa övriga fordringar	**50 544**	**2 040 470**

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	5 949	0
Förutbetald kabel-tv	6 891	6 868
Upplupna ränteintäkter	1 244	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**14 084**	**6 868**

9 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2018-12-31	2017-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-05-28	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			**2 000 000**	**0**

10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 022 677	325 759
Summa kassa och bank	**1 022 677**	**325 759**

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hyp AB	1,17%	2019-03-28	100 000	2 418 500	2 518 500
Swedbank Hyp AB	1,17%	2019-03-28	100 000	2 418 500	2 518 500
Sparbanken Skåne	1,93%	2019-12-18	88 000	4 070 000	4 158 000
Sparbanken Skåne	1,40%	2019-12-28	86 000	3 977 500	4 063 500
Sparbanken Skåne	1,40%	2020-12-22	86 000	2 977 500	3 063 500
			460 000	**15 862 000**	**16 322 000**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	460 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**15 402 000**	**15 862 000**
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,47%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 840 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 562 000	

13 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll	222 465	210 993
Övriga kortfristiga skulder	0	514
Utgående värde	**222 465**	**211 507**
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	210 993	199 374
Årets avsättning	32 891	32 891
Uttag under året	-21 419	-21 273
Utgående värde	**222 465**	**210 993**

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el	4 464	0
Upplupen värme	37 389	0
Upplupet vatten	11 411	0
Upplupen sophämtning	4 345	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	230 543	229 940
Upplupna räntekostnader	2 425	2 456
Beräknat arvode för revision	9 100	8 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**299 677**	**241 096**

15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 437 000	18 437 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**18 437 000**	**18 437 000**

YSTAD 2019-04-11
ort och datum

Britt-Marie Persson
Britt-Marie Persson

Siw Kasebo
Siw Kasebo

Peter Andréasson
Peter Andréasson

Eva Nilsson
Eva Nilsson

Thony Blomgren

Patrik Holm
Patrik Holm

Caroline Karlsson
Caroline Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-06-03

Git Hintz
Git Hintz
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
Birthe Sjögren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad, org.nr 748000-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad 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 att 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 föreningsvalde revisorns ansvar
Jag har att 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 Grönvall i Ystad 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

allabrf.se

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 20190603

Git Hintz
Av föreningen vald revisor

Birthe Sjögren
AV HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

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

Visar 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/ianspråktagande 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 mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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 kunna 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 förhållandet 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.

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.