allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö

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 Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2004 på fastigheten Valthornet 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lancastervägen 1, 3, 5, 7, 9 och 11.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 januari 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar, HSB Normalstadgar 2011 version 5.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Ann-Christine Ruuth, ordförande
Lilian Trulsson, vice ordförande
Per Jodenius, sekreterare
Daniel Nilsson
Rolf Nicklasson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Joel Håkansson

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

Ordinarie ledamöter: Lilian Trulsson, ordförande
Daniel Nilsson, vice ordförande
Per Jodenius, sekreterare
Rolf Nicklasson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Joel Håkansson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lilian Trulsson och Per Jodenius.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lilian Trulsson, Daniel Nilsson och Per Jodenius, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Medin med Anita Malmros 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 Daniel Nilsson med Lilian Trulsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bertil Karlsson (ordförande), Jörgen Gadd och Leif Medin.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost och snörenhållningen av Trädgårdstjänst i Växjö.

Under året har Joel Håkansson varit vicevärd.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Fastighetsuppgifter

Fastighetens areal är 6 359 kvm.

	antal	yta
2 rum	6	
3 rum	12	
4 rum	6	
Lägenheter bostadsrätt	24	1 716
Besöksparkeringar	2	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett miljöhus.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2008	Energideklaration.
2012	OVK-besiktning.
2013	Målning av fasader och vindskivor.
2015	Målning av förråd och miljöhus.
2016	Målning av ytterdörr.
2018	Målning av miljöhus.

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering samt sortering av matavfall.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/valthornet

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	231,4	240,0	238,3	232,4	247,0
Omräkning till normalår i MWh 1)	249,6	253,0	247,1	268,1	285,0
Värmekostnad kr/kvm	104,3	105,38	108,67	96,93	96,73
Bostads- och lokalytan är 1716 kvm					
El i MWh	14,0	13,4	14,5	13,8	14,1
Vatten i kbm	1401	1 744	1 594	1 620	1 607
Kubikmeter per lägenhet	58	73	66	68	67

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Jordförbättring runt häckar.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts den 24 augusti 2018 av Johan Karlsson från HSB Sydost.

Årsavgifter

Föreningen har hållit två städdagar (vår och höst) med grillning efteråt.
Samling vid granen för glögg och pepparkaka en söndag i advent.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2018. Styrelsen har beslutat att låta januari månad 2019 vara avgiftsfri. Styrelsen har vidare beslutat att låta avgiften vara oförändrad fr.o.m. 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 911,79 kr/kvm inkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 bostadsrätter har under året 1 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33 (31). 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)	1 566	1 567	1 575	1 575	1 567
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	300	260	100	59
Balansomslutning (tkr)	23 038	23 208	23 428	23 815	23 837
Eget kapital (tkr)	10 643	10 400	10 099	9 840	9 728
Soliditet (%)	46,2	44,8	43,1	41,3	40,8
Underskottsavdrag	94	94	94	94	94
Taxeringsvärde (tkr)	18 388	18 388	18 388	15 145	15 145
varav byggnad (tkr)	15 600	15 600	15 600	13 000	13 000
Likviditet (%)	82	288	314	417	330
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	912	912	912	912	912
Total låneskuld (tkr)	12 173	12 496	13 020	13 693	13 806
Låneskuld (kr/kvm*)	7 094	7 282	7 587	7 980	8 046
Underhållsfond (tkr)	1 200	1 042	893	763	626
Avskrivning (kr/kvm*)	214	214	214	214	214
Räntekostnader (kr/kvm*)	104	117	145	251	308
Räntekänslighet (%)	7,8	8,0	8,3	-	-

*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.
Räntekänslighet = Beskriver räntans påverkan på årsavgifterna och hur känslig föreningen är för ev. räntehöjningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 170 000 kronor. Räntekostnaderna har beräknats till 187 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Energideklaration

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 820 000	0	1 042 432	236 942	300 429
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				300 429	-300 429
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			158 000	-158 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					243 291
Belopp vid årets utgång	8 820 000	0	1 200 432	379 371	243 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	537 370,69
Årets resultat	243 291,11
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-158 000,00
Summa till stämmans förfogande	**622 661,80**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**622 661,80**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 565 770	1 567 320
Summa rörelseintäkter		**1 565 770**	**1 567 320**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-648 485	-581 581
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 175	-85 749
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 952	-33 193
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-366 562	-366 562
Summa rörelsekostnader		**-1 148 175**	**-1 067 085**
Rörelseresultat		**417 595**	**500 235**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 793	775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 097	-200 580
Summa finansiella poster		**-174 304**	**-199 806**
Årets resultat		**243 291**	**300 429**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	243 291	300 429
Reservering till fond för yttre underhåll	-158 000	-149 000
Överföring till balanserat resultat	**85 291**	**151 429**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 021 851	21 388 413
Summa materiella anläggningstillgångar		21 021 851	21 388 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**21 022 351**	**21 388 913**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	727
Avräkningskonto HSB		957 647	1 761 622
Övriga kortfristiga fordringar		1	1 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	57 980	54 699
Summa kortfristiga fordringar		1 015 628	1 818 958
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		**2 015 628**	**1 818 958**
Summa tillgångar		**23 037 979**	**23 207 871**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 820 000	8 820 000
Fond för yttre underhåll		1 200 432	1 042 432
Summa bundet eget kapital		10 020 432	9 862 432
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		379 371	236 942
Årets resultat		243 291	300 429
Summa fritt eget kapital		622 662	537 371
Summa eget kapital	Not 11	**10 643 094**	**10 399 803**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 939 061	12 172 561
Summa långfristiga skulder		9 939 061	12 172 561
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 233 500	323 500
Leverantörsskulder		129 778	95 033
Aktuell skatteskuld	Not 13	2 597	2 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	4 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	89 949	209 912
Summa kortfristiga skulder		2 455 824	635 507
Summa skulder		**12 394 885**	**12 808 068**
Summa eget kapital och skulder		**23 037 979**	**23 207 871**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	243 291	300 429
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 562	366 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	609 853	666 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-645	25 463
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 683	2 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	**519 525**	**694 995**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**0**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-323 500	-523 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-323 500**	**-523 500**
Årets kassaflöde	**196 025**	**171 495**
Likvida medel vid årets början	**1 761 622**	**1 590 127**
Likvida medel vid årets slut	**1 957 647**	**1 761 622**

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 1,53% 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.

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 94 000 kr (94 000 kr).

allabrf.se

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 564 632	1 564 632
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 138	2 688
	1 565 770	**1 567 320**

Not 3 Driftskostnader		
Reparationer	-40 386	-40 221
El	-25 481	-20 381
Uppvärmning	-179 029	-180 834
Vatten	-65 818	-71 071
Renhållning	-37 575	-36 691
TV, bredband, iptelefoni	-77 940	-87 100
Fastighetsskötsel och lokalvård	-142 414	-70 028
Försäkringar	-41 004	-40 057
Fastighetsskatt	-32 088	-31 560
Övriga driftskostnader	-6 750	-3 638
	-648 485	**-581 581**

Not 4 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-9 139	-8 913
Förvaltningskostnader	-66 010	-53 649
Kostnader överlåtelse och panter	-1 593	-2 688
Föreningsverksamhet	-9 620	-5 943
Kontorsutrustning och -material	-31	0
Medlemsavgifter HSB	-12 583	-12 136
Stämma och styrelse	-2 200	-2 421
	-101 175	**-85 749**

Not 5 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-11 850	-12 500
Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-6 302	-7 693
Utbildning	-800	0
	-31 952	**-33 193**

Not 6 Avskrivningar		
Byggnader	-366 562	-366 562
	-366 562	**-366 562**

allabrf.se

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2123	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 986 582	23 986 582
Ingående anskaffningsvärde mark	1 017 500	1 017 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 004 082**	**25 004 082**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 615 669	-3 249 107
Årets avskrivningar byggnader	-366 562	-366 562
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 982 231**	**-3 615 669**
Utgående bokfört värde	**21 021 851**	**21 388 413**
Bokförda värden byggnader	20 004 351	20 370 913
Bokförda värden mark	1 017 500	1 017 500

Fastighetsbeteckning: **Valthornet 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004	15 600 000	2 788 000	18 388 000	18 388 000
		15 600 000	**2 788 000**	**18 388 000**	**18 388 000**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	41 993	41 004
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 695	13 695
Upplupna ränteintäkter	2 292	0
	57 980	**54 699**

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-06-01	500 000	0
Placering HSB 12 mån	0,70%	2019-06-01	500 000	0
			1 000 000	**0**

Not 11 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 820 000	0	1 042 432	236 942	300 429
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	300 429	-300 429
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			158 000	-158 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					243 291
Belopp vid årets utgång	**8 820 000**	**0**	**1 200 432**	**379 371**	**243 291**

allabrf.se

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,35%	2021-06-01	4 341 190	100 000
Stadshypotek AB		1,65%	2020-03-30	2 313 871	53 500
Stadshypotek AB		1,44%	2019-06-01	1 930 000 *	1 930 000
Stadshypotek AB		1,39%	2020-02-12	3 587 500	150 000
				12 172 561	**2 233 500**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**9 939 061**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 294 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 555 061
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 010 000	16 010 000
varav i eget förvar	-596 750	-596 750
Summa ställda säkerheter	15 413 250	15 413 250

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 597	2 526
	2 597	**2 526**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	4 537
	0	**4 537**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	34 550	36 550
Upplupna sociala avgifter	10 856	11 484
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 478	28 986
Upplupna räntekostnader	6 472	6 669
Upplupen revision	9 138	8 913
Upplupen fastighetsförvaltning	0	-1 219
Förutbetalda årsavgifter och hyror	455	114 091
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 438
	89 949	**209 912**

Växjö 8/4 2019

Lilian Trulsson

Ing-Mari Johansson

Daniel Nilsson

Per Jodenius

Rolf Nicklasson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-12

Leif Medin
Revisor vald av föreningsstämman

Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Valthornet i Växjö, org.nr. 769609-9808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valthornet i Växjö 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 Valthornet i Växjö 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.

Växjö den 12 / 4 2019

Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Medin
Av föreningen vald revisor