

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF HAMMAREN



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hammaren i Nässjö

Org. Nr727000-0891

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01–2018-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Hammaren 13, Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Södra Allén 29 A-F.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	1	rok	78 m ²
		20 st	2	rok	1020 m ²
		2 st	3	rok	124 m ²
		<hr/>			1 222 m ²
Garager	Hyresrätt	4 st			
		24 st			
		<hr/>			
P-platser	Hyresrätt	28 st			
Totalt		52 st			1 222 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av styr och värmeinjustering.
- Garage nytt tak, elinstallation, garageportar renoverade och målade liksom hela garaget.
- Södra p-platsen förlängd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Ny el i källare, hus 29 A-B och 29 C-D.
- Uppdaterat underhållsplanen.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning källare.
- Stenkista för dagvatten.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft en gemensam trädgårdskväll och julgransuppsättning under 2018.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % 2019-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 842 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden. *MA*



Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. På stämman deltog 6 medlemmar.

Under 2018 antog man de nya stadgarna, HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningen hade vid årets slut 27 röstberättigade medlemmar (föregående års antal 25) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars-Göran Ek	ordförande
Elias Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Sune Nilsson	vice ordförande
Ingemar Johansson	ledamot, sekreterare
Frank Oskarsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sune Nilsson och Elias Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Göran Ek, Ingemar Johansson, Sune Nilsson och Elias Karlsson, två i förening.

Vicevärd har varit Sune Nilsson.

Revisor har varit Knut Andersson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma utser styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 037	1 028	1 009	1 000	1 001
Res. efter finansiella poster, tkr	287	-21	-179	239	11
Soliditet, %	27 %	19 %	18 %	23 %	17 %
Balansomslutning, tkr	3 264	3 057	3 208	3 424	3 275
Eget kapital, tkr	875	589	609	789	550
Taxeringsvärde, tkr	4 918	4 918	4 918	4 473	4 473
- varav byggnad, tkr	3 556	3 556	3 556	3 326	3 326
Underhållsfond tkr	641	482	668	427	407
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	842	834	825	817	817
Långfristig Bankskuld kr/m ²	1 577	1 660	1 742	1 824	1 907
Belåningsgrad, %	41	43	45	52	54
Räntekostnader kr/m ²	25	25	29	57	66

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 210		481 744	107 498	-20 643
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			-30 352	9 709	20 643
			451 392	117 207	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			194 000	-194 000	
Ianspråk av underhållsfond -18			- 4 798	4 798	
Årets resultat					286 606
Belopp vid årets slut	20 210	0	640 594	-71 995	286 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-71 995
Årets resultat	286 606
	<u>214 611</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>214 611</u>
	214 611

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 640 594 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande 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 1	1 037 429	1 027 635
Summa rörelsens intäkter		1 037 429	1 027 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-576 097	-599 068
Periodiskt underhåll	Not 3	-4 798	-282 852
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 800	-21 600
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-50 259	-47 484
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-68 971	-68 971
Summa rörelsens kostnader		-721 925	-1 019 975
Rörelseresultat		315 504	7 659
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 129	2 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 027	-30 873
Summa finansiella poster		-28 898	-28 302
Resultat efter finansiella poster		286 606	-20 643
Årets resultat		286 606	-20 643

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 1 844 143 1 913 114

Mark

20 300 20 3001 864 443 1 933 414*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

1 864 943 1 933 914**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

952 821 393 374

Övriga fordringar

Not 9 10 566 10 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 61 520 56 0001 024 907 459 937*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 350 000 650 000

Kassa och bank

24 071 12 76124 071 12 761

Summa omsättningstillgångar

1 398 978 1 122 698**Summa tillgångar****3 263 921** **3 056 612**

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

20 210

20 210

Fond för yttre underhåll

640 594

481 744

660 804501 954*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-71 995

107 498

Årets resultat

286 606

-20 643214 61186 855

Summa eget kapital

875 415588 809**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 927 3642 028 028

1 927 364

2 028 028

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

100 664

100 664

Leverantörsskulder

91 230

83 406

Fond för inre underhåll

141 141

134 023

Övriga skulder

Not 13

10 812

8 573

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

117 293113 109

461 140

439 775

Summa skulder

2 388 5042 467 803**Summa eget kapital och skulder****3 263 921****3 056 612**



Noter

2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader

%
1,97

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 028 568	1 018 380
	Hyrer	18 384	19 744
	Övriga intäkter	11 478	11 463
	Bruttoomsättning	1 058 430	1 049 587
	Hyresbortfall	0	-952
	Avsatt till inre fond	-21 001	-21 001
		1 037 429	1 027 635
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	146 920	146 152
	Reparationer	6 833	28 396
	El	15 415	15 379
	Uppvärmning	201 396	212 624
	Vatten	74 316	73 795
	Sophämtning	14 097	13 777
	Övriga avgifter	19 678	18 156
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	14 754	14 754
	Förvaltningsarvoden	60 235	58 612
	Övriga driftskostnader	22 453	17 424
		576 097	599 068
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	4 798	282 852
		4 798	282 852
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 100	8 900
	Medlemsavgifter	12 700	12 700
		21 800	21 600
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	18 300	15 650
	Vicevärdsarvode	18 000	18 000
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	5 925	6 175
	Sociala kostnader	7 034	6 659
		50 259	47 484
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	68 971	68 971
		68 971	68 971



Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 507 242	3 507 242			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 507 242	3 507 242			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 594 128	-1 525 157			
Årets avskrivningar	-68 971	-68 971			
Utgående avskrivningar	-1 663 099	-1 594 128			
Utgående bokfört värde	1 844 143	1 913 114			
Taxeringsvärde för Hammaren 13					
Byggnad - bostäder	3 556 000	3 556 000			
	3 556 000	3 556 000			
Mark - bostäder	1 362 000	1 362 000			
	1 362 000	1 362 000			
Taxeringsvärde totalt	4 918 000	4 918 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	9 138	9 138			
Skattekonto	1 428	1 425			
	10 566	10 563			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 520	56 000			
	61 520	56 000			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-11-01	2019-02-01	3 mån	0,30%	350 000
					350 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2850774213	1,80%	2019-01-26	1 393 344	63 332
Swedbank Hypotek	2751512555	1,28%	2019-01-26	634 684	37 332
				2 028 028	100 664
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 927 364
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 524 708
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 664	100 664
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				2 843 130	2 843 130
Varav obelånade				0	0



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 020	6 225
Arbetsgivaravgifter	3 792	2 348
	10 812	8 573
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	956	959
Övriga upplupna kostnader	41 957	40 169
Förutbetalda hyror och avgifter	74 380	71 981
	117 293	113 109




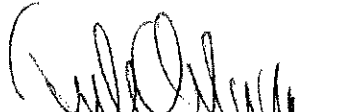
Noter


2018-12-31


2017-12-31

Nässjö 9/14 2019


Elias Karlsson


Frank Oskarsson

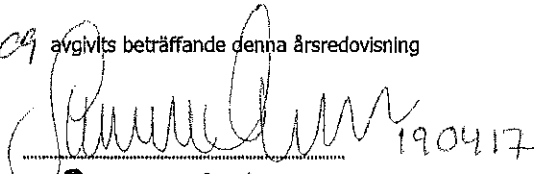

Ingemar Johansson


Sune Nilsson


Lars-Göran Ek

Vår revisionsberättelse har 2019-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning




Susanne Andersson

Knut Andersson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammaren, org.nr. 727000-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammaren för räkenskapsåret 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. Revisorens 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 maskopl, 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.

MF

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 Hammaren för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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:

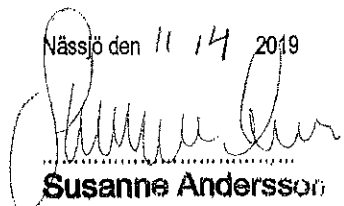
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen 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.

Nässjö den 11 14 2019

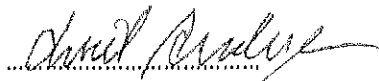


Susanna Andersson

190417

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Knut Andersson

Av föreningen vald revisor