



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Hjälmen i Kalmar

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 Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1953 på fastigheterna Hjälmen 1 och Plymen 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Jägarevägen 2 A-C, Ledungsvägen 10 A-C och Riddaregatan 7 A-C och 18 A-D.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-08.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 16. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Beslutet var enhälligt. Första beslutet togs på extrastämma den 5 december 2017.

Extrastämma hölls den 5 december 2017. På stämman togs det första beslutet om att anta 2011-års stadgar, version 5. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 19. Beslutet var enhälligt.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Peter Ågren, ordförande
Daniel Josefsson, vice ordförande
Erika Granström, sekreterare
Ann Magnusson
Lena Johansson
Håkan Borlind
Peter Svensson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Anne-Lie Löfblad



Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Peter Ågren, ordförande
Erika Granström, sekreterare
Ann Magnusson
Lena Johansson
Anne-Lie Löfblad
Peter Svensson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Andreas Modin

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ann Magnusson, Erika Granström samt suppleanten Andreas Modin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Peter Ågren och Lena Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Pieter Dahlström vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Ann Magnusson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Charlotte Ståhl (ordförande).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Skötselbolaget AB.

Under året har Lena Johansson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det fyra bostadshus med totalt 13 trapphus. Fastighetens areal är 9 596 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	27	
2 rum	69	
3 rum	18	
4 rum	6	
Bostäder med bostadsrätt	120	6 862 kvm
Garage	12	
P-platser	59	(varav 18 besöksplatser)

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensam kvarterslokal som kan hyras av medlemmarna.
Bastu finns som kan hyras av medlemmarna.
Övernattningsslägenhet med fyra bäddar finns och kan hyras av medlemmarna.



Gemensam gymlokal finns dit medlemmarna har fritt tillträde.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2013	Byte av värmeväxlare Ny LED trappbelysning Renovering av föreningens samlings- och uthyrningslokal Renovering av ytterportar Ventilation har försetts med rörelsesensor Renovering av pumpar
2014	Bytt tidlås på dörrarna till digitala Föreningslokalen blev klar
2015	Byte av avstängningsventiler i badrum Byte av parkbelysning till LED på Ledungsvägen 10 Målning av vindskivor och burspråk Utemiljö Jägarevägen 2
2016	Utemiljö Riddaregatan 18 Målning av källargolv, Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18 Klinkersläggning i torkrummen, Jägarevägen 2 och Riddaregatan 18
2017	OVK

Miljöfrämjande åtgärder

- Källsortering genomförs löpande i miljöhuset.
- Byten av samtliga fönster till moderna värmeisolerade har genomförts.
- Miljövänlig automatisk LED belysning i trapporna har monterats.
- Ny energibesparande belysning i alla källare och cykelrum.
- LED-lampor i alla källare.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	964,5	956,7	957,0	907,6	924,4
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 049,9	1 033,0	1022,7	1 024,5	1 073,2
Värmekostnad kr/kvm	115,2	112,2	112,4	107,9	108,3
Bostadsytan är 6 862 kvm					
El i MWh	83,1	84,2	80,1	78,0	74,3
Vatten i kbm	6 770				
Kubikmeter per bostadsrätt	56				

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

Föreningen har en egen 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 utfördes 4 september 2018 av styrelsen. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 641kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 bostadsrätter har under året 20 (24) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 172 (173). 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 571	4 571	4 603	4 559	4 535
Resultat efter finansiella poster	1 022	999	488	234	1 237
Balansomslutning (tkr)	17 436	17 551	17 153	17 030	17 286
Eget kapital (tkr)	8 748	7 726	6 727	6 240	6 006
Soliditet (%)	50,2	44,0	39,2	36,6	34,7
Taxeringsvärde (tkr)	48 706	48 706	48 706	43 331	43 331
-varav byggnad (tkr)	34 306	34 306	34 306	31 331	31 331
Likviditet (%)	649	365	480,5	417,8	386,9
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	641	641	641	641	641
Total låneskuld (tkr)	8 030	8 909	9 600	10 003	10 411
Låneskuld (kr/kvm*)	1 170	1 298	1 399	1 458	1 517
Underhållsfond (tkr)	4 852	4 359	3 952	3 220	3 878
Avskrivning (kr/kvm*)	42	42	42	42	42
Räntekostnader (kr/kvm*)	23	28	33	40	48
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 875	0	4 359 011	2 155 330	998 868
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				998 868	-998 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-107 172	107 172	
Årets resultat					1 022 253
Belopp vid årets utgång	212 875	0	4 851 839	2 661 371	1 022 253

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 371 000kr. Ränte-kostnaderna har beräknats till 141 000kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2019	Planerad renovering av den yttre miljön, Riddaregatan 7.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 154 198,43
Årets resultat	1 022 252,70
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-600 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	107 172,00
Summa till stämmans förfogande	3 683 623,13

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 683 623,13
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING****2018-01-01**
2018-12-31**2017-01-01**
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 571 217	4 570 582
Summa rörelseintäkter		4 571 217	4 570 582

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 448 229	-2 341 789
Övriga externa kostnader	Not 4	-322 201	-316 650
Underhåll enligt plan	Not 5	-107 172	-193 097
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-232 739	-250 293
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 425	-288 425
Summa rörelsekostnader		-3 398 765	-3 390 254

Rörelseresultat**1 172 452** **1 180 327****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 148	11 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 347	-193 077
Summa finansiella poster		-150 199	-181 459

Årets resultat**1 022 253** **998 868****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		1 022 253	998 868
Reservering till fond för yttre underhåll		-600 000	-600 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		107 172	193 097
Överföring till balanserat resultat		529 425	591 965

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 10 707 048 10 995 473

Summa materiella anläggningstillgångar

10 707 048 10 995 473

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 707 548 10 995 973

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 3 971

Kundfordringar

0 220

Avräkningskonto HSB

3 631 835 1 979 490

Övriga kortfristiga fordringar

1 56 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 184 103 142 021

Summa kortfristiga fordringar

3 815 939 2 182 493

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 852 431 4 352 431

Summa kortfristiga placeringar

2 852 431 4 352 431

Kassa

673 19 976

Bank

Not 12 59 752 87

Summa kassa och bank

60 425 20 063

Summa omsättningstillgångar

6 728 795 6 554 987

Summa tillgångar

17 436 343 17 550 960



Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		212 875	212 875
Fond för yttre underhåll		4 851 839	4 359 011
Summa bundet eget kapital		5 064 714	4 571 886

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 661 370	2 155 330
Årets resultat		1 022 253	998 868
Summa fritt eget kapital		3 683 623	3 154 198

Summa eget kapital

Not 13 **8 748 337** **7 726 084**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 651 515	8 530 291
Summa långfristiga skulder		7 651 515	8 530 291

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		378 776	378 776
Medlemmarnas inre fond	Not 15	49 758	57 644
Leverantörsskulder		218 976	359 471
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 885	12 355
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 718	7 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	374 378	479 165
Summa kortfristiga skulder		1 036 491	1 294 585

Summa skulder

8 688 006 **9 824 876**

Summa eget kapital och skulder

17 436 343 **17 550 960**



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 0,88% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

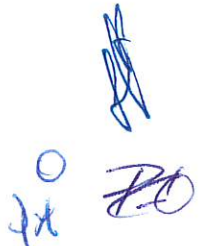
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

Inkomstskatt

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

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 398 984	4 398 984
	Hysesintäkt garage och bilplatser	67 750	68 613
	Hysesintäkt övrigt	66 352	63 824
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 947	38 976
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	184	185
		<u>4 571 217</u>	<u>4 570 582</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-73 280	-99 354
	El	-145 349	-133 244
	Uppvärmning	-790 433	-769 774
	Vatten	-249 613	-250 149
	Renhållning	-144 904	-145 359
	TV, bredband, iptelefoni	-283 176	-203 391
	Obligatoriska besiktningar	-3 841	-56 250
	Serviceavtal	-18 051	-20 565
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-533 159	-441 689
	Försäkringar	-47 208	-55 252
	Fastighetsskatt	-148 260	-148 260
	Övriga driftskostnader	-10 955	-18 503
		<u>-2 448 229</u>	<u>-2 341 789</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 863	-10 676
	Förvaltningskostnader	-180 903	-184 355
	Kostnader överlåtelse och panter	-39 985	-39 194
	Föreningsverksamhet	-570	-3 785
	Kontorsutrustning och -material	-7 910	-10 033
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 423	-6 279
	Förbrukningsinventarier	-26 221	-18 817
	Medlemsavgifter HSB	-42 919	-41 416
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-25	0
	Stämma och styrelse	-3 383	-2 095
		<u>-322 201</u>	<u>-316 650</u>

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll lokaler	0	-101 703
Underhåll tvättstuga	-85 376	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-72 069
Underhåll installationer	-20 625	0
Underhåll mark och utemiljö	-1 171	0
Underhåll övrigt	0	-19 325
	<u>-107 172</u>	<u>-193 097</u>

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-85 000	-99 250
Löner för anställda	-5 000	-4 600
Vicevärdsarvode	-85 000	-79 167
Övriga arvoden	0	-4 400
Övriga personalkostnader	0	-500
Revisionsarvode	-3 200	-3 200
Sociala avgifter	-53 739	-59 176
Utbildning	-800	0
	<u>-232 739</u>	<u>-250 293</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-276 400	-276 400
Markanläggningar	-12 025	-12 025
	<u>-288 425</u>	<u>-288 425</u>

Not 8 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 262 751	31 262 751
Ingående anskaffningsvärde mark	123 808	123 808
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	240 497	240 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 627 056	31 627 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 475 261	-20 198 861
Årets avskrivningar byggnader	-276 400	-276 400
Ingående avskrivningar markanläggningar	-156 322	-144 297
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 025	-12 025
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 920 008	-20 631 583

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	10 707 048	10 995 473
Bokförda värden byggnader	10 511 090	10 787 490
Bokförda värden mark	123 808	123 808
Bokförda värden markanläggningar	72 150	84 175

Fastighetsbeteckning: Hjälmen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	34 000 000	14 400 000	48 400 000	48 400 000
Lokaler	1953	306 000		306 000	306 000
		34 306 000	14 400 000	48 706 000	48 706 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	15 450
Upplupna ränteintäkter	0	2 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 103	124 238
	184 103	142 021

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 12 mån	0	1 000 000
Länsförsäkringar	2 852 431	3 352 431
	2 852 431	4 352 431

Not 12 Bank

Länsförsäkringar	59 752	87
	59 752	87



**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 875	0	4 359 011	2 155 330	998 868
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	998 868	-998 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-107 172	107 172	
Årets Resultat					1 022 253
Belopp vid årets utgång	212 875	0	4 851 839	2 661 371	1 022 253

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkring	2017-09-30	1,76%	2021-09-30	2 712 360	0
Länsförsäkring	2015-11-01	1,85%	2020-09-30	782 265	53 036
Länsförsäkring	2015-12-02	1,79%	2020-12-30	1 488 144	99 212
Länsförsäkring	2016-01-30	1,89%	2020-12-30	1 035 052	31 364
Länsförsäkring	2017-06-01	1,79%	2022-06-30	781 560	81 120
Länsförsäkring	2017-01-30	1,99%	2021-12-30	495 668	33 044
Länsförsäkring	2018-03-29	1,59%	2020-03-30	735 242	81 000
				8 030 291	378 776

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 651 515
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 515 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 136 411
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 326 800	12 326 800
Summa ställda säkerheter	12 326 800	12 326 800

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	57 644	57 803
Uttag	-7 886	-159
	49 758	57 644

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 885	12 355
	9 885	12 355

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 304	3 504
Arbetsgivaravgifter	2 414	3 670
	4 718	7 174

PA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

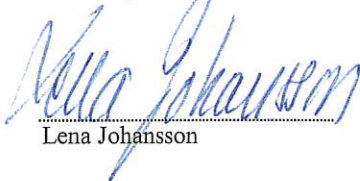
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	118 814	114 563
Upplupna räntekostnader	4 440	4 736
Upplupen revision	10 475	10 475
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 649	349 391
	<u>374 378</u>	<u>479 165</u>


Kalmar 19/2 2019


Ann Magnusson


Anne-Lie Löfblad



Erika Granström


Lena Johansson



Peter Svensson


Peter Agren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 3 - 1


Pieter Dahlström

Revisor vald av föreningsstämman


Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjärmen i Kalmar, org.nr. 732400-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjärmen i Kalmar 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Hjalmen i Kalmar 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Kalmar den 13 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Pieter Dahlström
Av föreningen vald revisor