



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastigheter i Arvika, Greven 5 och Skepparen 4, som stod färdigställd år 1986. Fastigheten består av 37 bostäder på totalt 2233 m² i 2 trappuppgångar på Fabriksgatan 11 och Nygatan 12 samt 3 lokaler med ytan 675 m². Föreningen har även 24 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års långa normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stefan Vårli, med Thea Märkel som suppleant.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Stefan Vårli	ordförande	i tur att avgå
Thea Märkel	vice ordförande	i tur att avgå
Jens-Ove Nielsen	sekreterare	
Veronica Johansson	vice sekreterare	i tur att avgå
Sebastian Andersson	ledamot	
Markku Pesonen	ledamot	i tur att avgå
Billy Magg	ledamot	
Mats Nilsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Stefan Vårli, Markku Pesonen, Thea Märkel och Jens-Ove Nielsen, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Isabell Ekberg och Inger Wennerström.

Revisorer: Föreningen har inte haft någon föreningsvald revisor. Räkenskaperna har reviderats av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika

Org nr 716411-2703

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Lloyd Alfredsson varit tom april därefter Thomas Pedersen genom HSB Värmland.

Försäkring : Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland, Samhall	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik AB, Kraft & Kultur i Sverige	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB, Kraft & Kultur i Sverige, Arvika Fjärrvärme	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Protector	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nytt tak på södra delen av fastigheten	2012
Nytt låssystem	2012
Nya cirkulationspumpar	2013
Ny energibesparande belysning i samtliga allmänutrymmen	2013
Nya lägenhetsdörrar på innergården	2013
Ny beläggning på innergården	2015
Nytt passersystem/bokning av tvättstugor	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-10-02.

Reparationer: Följande oförutsedda reparationer har utförts under året:

Reparation av hissar, ca 60 000 kr

Underhåll: Under året har inget större underhåll/tillkommande utgifter utförts

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-10-02.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2026 till en kostnad av 9 027 000 kr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Målning och golvbyte i trapphus och entréer, ca 350 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgick under verksamhetsåret i genomsnitt till 819 kr/m² en höjning med 1,5 % jämfört med föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för 2019. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel. I månadsavgiften ingår kostnader för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 321 352 kr. Under året har föreningen amorterat 186 992 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 (8) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 44 st varav röstberättigade medlemmar 40 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 407	2 381	2 312	2 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	502	274	325	-1 000
Soliditet, %	30%	26%	25%	23%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	819	807	795	772
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 518	2 582	2 490	2 521
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	442	497	520	411

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 971 000	772 101	-20 866	273 977
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			273 977	-273 977
Avsättning framtida underhåll enligt plan		600 000	-600 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Årets resultat				502 168
Belopp vid årets utgång	1 971 000	1 372 101	-346 889	502 168



Resultatdisposition

Balanserat resultat	253 111
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-600 000
Årets resultat	502 168
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	155 279

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

*) Avsättning till underhållsfonden uppgår enligt underhållsplanen till 1 400 000 kr.

Avsättning till underhållsfond följer antagen budget. En större avsättning till underhållsfond rymms int inom det fria egna kapitalet.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 406 872	2 381 140
Summa rörelseintäkter		2 406 872	2 381 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 227 020	-1 394 616
Övriga externa kostnader	Not 4	-213 413	-201 739
Personalkostnader och arvode	Not 5	-59 221	-51 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-272 494	-272 494
Summa rörelsekostnader		-1 772 148	-1 920 587
Rörelseresultat		634 725	460 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 557	-187 960
Summa finansiella poster		-132 557	-186 576
Resultat efter finansiella poster		502 168	273 977
Årets resultat		502 168	273 977

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

Byggnader och mark	Not 7	10 268 192	10 525 672
Inventarier och installationer	Not 8	120 105	135 119
Summa materiella anläggningstillgångar		10 388 297	10 660 791

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**10 388 797** **10 661 291****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 793	148
Övriga fordringar	Not 10	23 161	23 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 970	33 790
Summa kortfristiga fordringar		61 924	57 849

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 379 903	837 275
Summa kassa och bank		1 379 903	837 275

Summa omsättningstillgångar**1 441 827** **895 124****Summa tillgångar****11 830 624** **11 556 415**

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

Medlemsinsatser	1 971 000	1 971 000
Fond för yttre underhåll	1 372 101	772 101
Summa bundet eget kapital	3 343 101	2 743 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-346 889	-20 866
Årets resultat	502 168	273 977
Summa fritt eget kapital	155 279	253 111

Summa eget kapital**3 498 380** **2 996 212****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 134 360	7 321 352
Summa långfristiga skulder		7 134 360	7 321 352

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		186 992	186 992
Leverantörsskulder		215 230	163 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	632 008	598 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	163 655	289 705
Summa kortfristiga skulder		1 197 885	1 238 851

Summa skulder**8 332 245** **8 560 203****Summa eget kapital och skulder****11 830 624** **11 556 415**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 38 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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.

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 10 161 tkr.

7 321 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 829 448	1 802 388
	Årsavgifter lokaler	1 091 072	1 074 948
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-515 360	-509 850
	Hysesintäkt garage och bilplatser	50 052	39 740
	Avsatt till inre fond	-56 100	-56 101
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 510	10 528
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	250	19 487
		2 406 872	2 381 140
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-166 677	-134 222
	El	-72 974	-72 718
	Uppvärmning	-432 760	-422 221
	Vatten	-114 153	-104 326
	Renhållning	-55 104	-39 139
	Bevakningskostnader	-12 390	-11 430
	TV, bredband, iptelefoni	-18 835	-22 367
	Serviceavtal	0	-9 864
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 080	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-222 065	-185 601
	Försäkringar	-29 082	-23 310
	Fastighetsskatt	-84 915	-84 540
	Periodiskt underhåll	0	-249 688
	Övriga driftskostnader	-7 984	-35 190
		-1 227 020	-1 394 616
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 375	-9 100
	Förvaltningskostnader	-161 977	-157 916
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 659	-9 354
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 512	-5 522
	Förbrukningsinventarier	0	-698
	Medlemsavgifter HSB	-20 000	-19 150
	Stämma och styrelse	-2 890	0
		-213 413	-201 739
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-35 565	-37 650
	Löner för anställda	-8 060	0
	Övriga arvoden	-1 690	-1 660
	Övriga personalkostnader	0	-670
	Sociala avgifter	-13 906	-11 758
		-59 221	-51 738
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-230 161	-230 161
	Markanläggningar	-27 319	-27 319
	Installationer	-15 014	-15 014
		-272 494	-272 494



Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 080 663	19 080 663			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 997 000	1 997 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	516 694	516 694			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 594 357	21 594 357			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 130 048	-7 899 887			
	Årets avskrivningar byggnader	-230 161	-230 161			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-139 637	-112 318			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-27 319	-27 319			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 527 165	-8 269 685			
	Nedskrivning byggnader	-2 799 000	-2 799 000			
	Utgående bokfört värde	10 268 192	10 525 672			
	Bokförda värden byggnader	7 921 454	8 151 615			
	Bokförda värden mark	1 997 000	1 997 000			
	Bokförda värden markanläggningar	349 738	377 057			
	Fastighetsbeteckning:	Greven 5 och Skepparen 4				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	9 800 000	2 490 000	12 290 000	12 290 000
	Lokaler	1986	4 092 000	675 000	4 767 000	4 767 000
			13 892 000	3 165 000	17 057 000	17 057 000
Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		150 133			0
	Årets investeringar		0			150 133
	Utgående anskaffningsvärden		150 133			150 133
	Ingående avskrivningar		-15 014			0
	Årets avskrivningar		-15 014			-15 014
	Utgående avskrivningar		-30 028			-15 014
	Utgående bokfört värde		120 105			135 119
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500			500
			500			500
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto		18 316			18 316
	Övrig skattefordran		4 845			5 595
			23 161			23 911
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		30 259			29 082
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		4 711			4 708
			34 970			33 790

Not 12 Bank		
Handelsbanken		1 254
Westra Wermlands Sparbank		836 021
		<u>1 379 903</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	2019-02-28	1,28%	2019-02-28	704 000	16 000
Westra Wermlands Sparbank	2019-02-28	1,28%	2019-02-28	4 453 000	54 000
Westra Wermlands Sparbank	2019-01-30	1,28%	2019-01-30	2 164 352	116 992
				<u>7 321 352</u>	<u>186 992</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 134 360
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	747 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 386 392

Ställda säkerheter

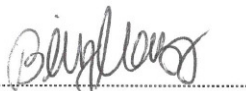
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar


Fastighetsinteckning	9 800 000	9 800 000
Summa ställda säkerheter	<u>9 800 000</u>	<u>9 800 000</u>


Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt		11 175
Medlemmars inre fond		586 530
		<u>632 008</u>


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter		11 174
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		938
Upplupna räntekostnader		10 118
Upplupen revision		12 250
Upplupen fastighetsförvaltning		0
Förutbetalda årsavgifter och hyror		129 175
		<u>163 655</u>

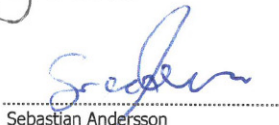
7,3 2019


Billy Magg

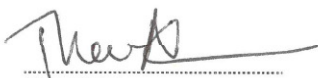

Leif-Ove Nielsen



Markku Pesonen


Mats Nilsson


Sebastian Andersson


Stefan Värli


Thea Märkel


Veronica Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-03-15


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika, org.nr 716411-2703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika för år 2018

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Greven i Arvika för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förtlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 15/3 - 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.