

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Påfågeln i Ronneby



HSB – där möjligheterna bor

NÅGRA EKONOMISKA BEGREPP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse och är ett komplement till resultat- och balansräkning. Den ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ska innehålla upplysningar om vissa förhållanden som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat och som inte lämnas på någon annan plats i årsredovisningen samt händelser som är av väsentlig betydelse för föreningen. Även styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust ska framgå av förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättning till och disponering av underhållsfond ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till underhållsfond.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid ett visst tillfälle, vanligtvis sista dagen på räkenskapsåret. Den består av tillgångar och hur dessa finansierats (eget kapital och skulder). Anläggnings- och omsättningstillgångar redovisas som tillgångar. Som skulder redovisas föreningens fastighetslån och övriga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Andra anläggningstillgångar är maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

KASSA OCH BANK

Likvida medel i kontanter och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt underhållsfond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens underhållsfond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll och reparationer av föreningens fastighet eller fastigheter. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, exempelvis leverantörsskulder och nästa års amortering.

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till medlemmarnas inre fond. Den sammanlagda behållningen för medlemmarnas inre fond redovisas som skuld i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

De säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för exempelvis erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning. En ansvarsförbindelse kan vara en borgensförbindelse eller annat avtalsenligt åtagande, såsom föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder.

SOLIDITET

Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inklusive föreningens underhållsfond. Det vill säga hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som långsiktig betalningsförmåga. Ju högre soliditet föreningen har, desto längre kommer den att överleva även om den går med förlust. Soliditeten påverkas av föreningens lönsamhet och finansiering.

Kallelse till stämman

Medlemmarna i HSB Brf Påfågeln kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdagen den 5 juni 2019 kl 18.30

Plats: Köksmästaren, Fridhemsvägen 15, Ronneby

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av 2 st fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om kollektivt bostadsrättstillägg
25. Nytt beslut angående pergola
26. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman bjuder föreningen på mat.

Stämman är föreningens högsta organ. Det är viktigt att just Du kommer! **Välkommen!**
Styrelsen

Anmälningstalong

Fyll i talongen och lägg den i föreningens brevlåda, Ågårdsgatan 3 (utanför kontoret), senast måndagen den 27 maj 2019.

Undertecknad anmäler sig härmed för deltagande i föreningens årsstämma

Antal personer _____ lägenhetsnr _____

Namn _____

Äter Äter ej Allergi _____



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Christoffer Stenström, ordförande
Gilbert Linnander, vice ordförande
Ganimete Pirku, sekreterare
Peter Ingerby
Marcus Rosander
Stefan Broberg
Håkan Claesson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Christoffer Stenström, ordförande
Gilbert Linnander, vice ordförande
Peter Ingerby
Marcus Rosander
Stefan Broberg
Ganimete Pirku
Håkan Claesson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Christoffer Stenström, Peter Ingerby och Marcus Rosander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Christoffer Stenström, Gilbert Linnander, Peter Ingerby och Stefan Broberg, två i förening.

Adjungerande sekreterare har varit Stig Martinsson.
Studie- och fritidsorganisatör har varit Ganimete Pirku.

Revisorer

Revisorer har varit Sven-Åke Carlén med Ingela Lönnström som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Christoffer Stenström och Markus Rosander med Gilbert Linnander som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Rydén (ordförande), Börje Gunnarsson och Börje Thernström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Paul Olausson (slutade 31 maj 2018) samt Lyset AB.
Trappstädningen har ombesörjts av HS Städ Support AB.

Under året har Gilbert Linnander varit vicevärd t o m 30 juni och därefter Peter Ingerby.



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Påfågeln i Ronneby

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 Ronneby Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1968 på fastigheten Påfågeln 12 och 13 i Ronneby, som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen äger även en del av Tranan 7. Fastighetens adresser är Ågårdsgatan 1, 3, 5 och 7.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 januari 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 50. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det sex bostadshus med totalt 18 trapphus. Fastigheternas areal är 10 803 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	35	1 491 m ²
2 rum	82	5 272 m ²
3 rum	32	2 514 m ²
4 rum	<u>10</u>	<u>946 m²</u>
Bostäder med bostadsrätt	159	10 223 m ²
Lokaler med bostadsrätt	9	1 167 m ²
*Lokaler med hyresrätt	3	653 m ²
Garage	127	
P-platser för uthyrning	14	
Förråd	25	

* Dessutom hyrs ca 180 kvm av bostadsrättslokal nr 9001 ut till Apoteksbolaget. Total yta som hyrs ut är 833 kvm.

Föreningen äger bostadsrättslokal 9001 och som erhållits genom avsägelse.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har sex tvättstugor och två torkrum, ett vicevärdskontor och styrelserum samt en snickeriverkstad som medlemmarna kan låna.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har kompletterat sin ventilation med ventilationsaggregat Astra.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1996	Tilluftsventiler i alla fönster
1997	Isolering och omläggning av tak
2000	Byte av låssystem
2001	Byte av fönster, delvis lagning och putsning av fasad samt balkongplatta
2003	Renovering av gård II
2004	Renovering av gårdsbjälklag gård 1
2005	Renovering av gård III
2007	Regnstopp mot fasad
2008	Inköp av mark för breddning av uppfart till gård 2
2008-09	Renovering, utbyggnad samt inglasning av balkonger
2009	Energideklaration
2009	Installation av kameraövervakning i båda garagen
2010	Ombyggnad av lokaler till 8 st bostadsrättslägenheter
2011	Byte av frånluftsfläktarna
2011	Byte till elektroniskt lås i garagen och förråden
2011	Fläkt och OVK-besiktning, lokal i Kupan
2012	Installation av postboxar
2013-14	Renovering tvättstugor
2014	OVK i 12 st affärslokaler
2014	Sensorstyrd belysning



2015	OVK och rengöring av kanaler i 147 st lägenheter
2015	Montering av iloq cylindrar i källare
2015	Brandskyddsarbete
2016	Omläggning av kantsten gård 2
2016	Byte av källarbelysning till sensorstyrd belysning (5 A-E - 7 A-D)
2016	Filmning av avloppsrör
2017	OVK i lokaler
2017	Byte motorhiss Ågårdsgatan 3, byte avloppsstammar i källare 7 A
2017	Montering radonsug lgh 77
2017	Reparation av garagefläkt i garage nr 2

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen källsorterar kartonger, hushållsavfall, flaskor och tidningar. Samtliga maskiner i tvättstugorna är utbytta till miljövänliga och energisnåla maskiner. All belysning i allmänna utrymme och utomhus är sensorstyrda.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 437,4	1 437,7	1 475,7	1 370,4	1 399,5
Omräkning till normalår i MWh	1 517,8	1 499,4	1 533,2	1 491,0	-
Fjärrvärmeförbrukning/m ² i kWh	119,4	119,4	122,6	113,8	116,2
Värmekostnad kr/m ² Bostads- och lokalytan är 12 039 m ²	98,31	98,48	99,98	94,79	97,09
Vattenförbrukning i m ³	11 688	12 046	12 146	11 806	11 664
Kubikmeter per lägenhet och lokal	68,4	70,4	71,0	69,0	68,2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Komplettering belysning gård 1
- Radonmätning
- Lagning trappor
- Lagning och försegling fasad

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

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 20 augusti 2018 av Gilbert Linnander, Peter Ingerby samt Anders Lysebring, Lyset AB. Information om besiktningen: Pelare i garagen bör åtgärdas samt sprickor i fasad och fogar.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har ordnat hösträff samt luciafirande.



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte den 1 januari 2018 utan finansierar kostnadsökningar med minskad avsättning till inre fonden. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften den 1 januari 2019 med 1 %. Styrelsen beslutade att höja hyrorna för garage och parkeringsplatser den 1 januari 2019. Balkongavgifterna sänks med 20 % den 1 januari 2019 p g a lägre räntekostnader på lån.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 499,82 kr/kvm inkl värme, el och vatten. För lokaler med bostadsrätt gäller i genomsnitt 823,81 kr/ kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 168 bostadsrätter (bostäder och lokaler) har under året 18 (16) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 197 (200). 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)	6 673	6 544	6 698	6 643	6 627
Resultat efter finansiella poster	1 231	1 439	1 177	806	699
Balansomslutning (tkr)	40 539	39 587	38 440	37 370	36 699
Eget kapital (tkr)	33 089	31 858	30 419	29 242	28 436
Soliditet (%)	82	81	79	78	78
Taxeringsvärde (tkr)	80 070	80 070	80 070	70 143	70 143
-varav byggnad (tkr)	59 000	59 000	59 000	53 200	53 200
Likviditet (%)	247	464	402	362	329
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/m ²)	495	495	489	484	484
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/m ²)	816	816	787	779	779
Hyror lokaler 31/12 (kr/m ²)	598	589	470	461	454
Total låneskuld (tkr)	4 125	4 325	4 525	4 725	4 925
Låneskuld (kr/m ² *)	362	380	397	415	432
Underhållsfond (tkr)	9 071	8 823	8 550	8 496	8 646
Avskrivning (kr/m ² *)	65	65	65	65	65
Räntekostnader (kr/m ² *)	12	13	14	14	16
Räntekänslighet (%)	0,7	0,7	0,8	-	-

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100. Eftersom fastighetslån med slutförfall inom 12 månader numera redovisas som kortfristig skuld sjunker likviditeten kraftigt 2018.

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

Räntekänslighet = 1 %-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.



Förväntad framtida utveckling Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 514 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 119 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Passagesystem, skalskydd och digitala tvättstugor
2019	Byte av befintlig hiss, Ågårdsgatan 3
2019	Pelare garage
2019	Reparation av fasader, paviljong gård 1
2019	Gård 2 tak över garage nedgångar, vakuumbavgasare
2019	Energideklaration

Övrigt

HSB Brf Påfågeln är en välskött förening. Den har god ekonomi och bra kassaflöde. Underhållsplanen är under bra kontroll och avsättningar görs till planerat och löpande underhåll. Avgifterna är väldigt låga, cirka 550 kr/kvm och år betalar vi idag. Det som är viktigt att tänka på är att det finns cykler i föreningar, vi är nu inne i slutet av fastighetens första halva. Det betyder att stambytet är nära, exakt hur nära bevakar vi noga genom filmning av stammar. Ännu så länge ser de väldigt bra ut, men det kan ändras snabbt.

Att ordna med ett stambyte är ett betydande uppdrag. Det betyder en stor utmaning för styrelsen, medlemmarna som ska leva med bygget och inte minst ekonomin. En prognos vi har tagit fram säger cirka 45 miljoner kronor. Översatt kan man säga att det skulle belasta ekonomin i föreningen med cirka 1,8 miljoner kronor per år. I stambytet ordnas de problemen som vissa upplever med att varmvattnet tar olika lång tid att komma fram i kranen.

Utöver stambytet är en utmaning vad vi vill göra med våra ganska stora gårdar och hur vi ska hålla en hög attraktivitet för nya medlemmar som vill flytta in.

Strategin om att sakta höja avgifterna lite fortsätter. Syftet är ju att dels inte behöva låna alla pengar för vårt underhåll, men också att kassaflödet ska tåla de kommande investeringarna.

Om inget nu okänt händer kan man räkna med att kostnader för en typisk lägenhet (64 kvm) skulle öka med cirka 140 kr/månad under fem år. Motsvarande cirka 5 % av avgiften idag.

**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 318 056	8 972 148	8 823 148	10 305 424	1 439 371
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 439 371	- 1 439 371
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			374 000	- 374 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 126 046	126 046	
Årets resultat					1 231 201
Belopp vid årets utgång	2 318 056	8 972 148	9 071 102	11 496 841	1 231 201

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	11 744 795,18
Årets resultat	1 231 201,11
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-374 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	126 045,51
Summa till stämmans förfogande	12 728 041,80

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 728 041,80
-------------------------	----------------------

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 672 864	6 544 248
Summa rörelseintäkter		6 672 864	6 544 248

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 793 479	-3 440 874
Övriga externa kostnader	Not 4	-455 706	-419 453
Underhåll enligt plan	Not 5	-126 046	-101 246
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-277 936	-335 176
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 345	-736 345
Summa rörelsekostnader		-5 389 511	-5 033 094

Rörelseresultat

1 283 353 1 511 154

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		89 084	76 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 235	-148 408
Summa finansiella poster		-52 151	-71 782

Årets resultat

1 231 201 1 439 371

Tilläggsupplysning

Årets resultat		1 231 201	1 439 371
Reservering till fond för yttre underhåll		-374 000	-374 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		126 046	101 246
Överföring till balanserat resultat		983 247	1 166 618

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	22 112 750	22 849 095
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 112 750	22 849 095

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**22 113 250** **22 849 595****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 138	1 120
Kundfordringar		2 909	0
Avräkningskonto HSB		5 619 302	1 921 924
Aktuell skattefordran	Not 10	0	6 107
Övriga kortfristiga fordringar		2 110	1 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 920	150 947
Summa kortfristiga fordringar		5 809 378	2 081 718

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	10 000 000	12 100 000
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	12 100 000

Kassa

Bank	Not 13	0	2 981
Summa kassa och bank		2 616 073	2 552 755

Summa omsättningstillgångar**18 425 451** **16 737 454****Summa tillgångar****40 538 701** **39 587 049**

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

Medlemsinsatser	2 318 056	2 318 056
Upplåtelseavgifter	8 972 148	8 972 148
Fond för yttre underhåll	9 071 102	8 823 148
Summa bundet eget kapital	20 361 306	20 113 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 496 841	10 305 424
Årets resultat	1 231 201	1 439 371
Summa fritt eget kapital	12 728 042	11 744 795

Summa eget kapital**33 089 348** **31 858 147****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 124 876
Summa långfristiga skulder		0	4 124 876

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 124 876	200 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	2 160 898	2 143 003
Leverantörsskulder		557 941	339 710
Aktuell skatteskuld	Not 16	10 439	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 333	21 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	569 866	899 860
Summa kortfristiga skulder		7 449 353	3 604 026

Summa skulder**7 449 353** **7 728 902****Summa eget kapital och skulder****40 538 701** **39 587 049**

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 2,39 % 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 reavinst 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	5 059 188	5 059 188
	Årsavgifter lokaler	951 864	951 864
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-436 908	-436 908
	Hysesintäkt lokaler	498 276	490 386
	Hysesintäkt garage och bilplatser	333 258	314 490
	Hysesintäkt övrigt	13 884	20 438
	Avsatt till inre fond	-296 004	-384 000
	Övriga intäkter i verksamheten, balkongavgifter	500 352	500 352
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 991	2 992
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 741	21 504
	Övriga fakturerade kostnader	8 830	2 063
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 392	1 879
		6 672 864	6 544 248

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-377 875	-186 995
	El	-705 163	-708 001
	Uppvärmning	-1 183 511	-1 185 563
	Vatten	-375 006	-385 268
	Renhållning	-138 951	-143 590
	Bevakningskostnader	-7 016	-6 383
	TV, bredband, iptelefoni	-57 528	-57 786
	Obligatoriska besiktningar	-22 981	-24 261
	Serviceavtal	-33 993	-38 276
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 194	-20 949
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-489 787	-290 291
	Försäkringar	-63 609	-82 023
	Fastighetsskatt	-283 283	-279 785
	Övriga driftskostnader	-38 583	-31 703
		-3 793 479	-3 440 874

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 924	-13 767
	Förvaltningskostnader	-255 688	-228 248
	Andrahandsuthyrningsavgift	-456	-672
	Kostnader överlåtelse och pant	-30 908	-24 407
	Föreningsverksamhet	-8 849	-3 592
	Kontorsutrustning och -material	-17 956	-18 849
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 898	-29 025
	Konsulter	-15 184	0
	Förbrukningsinventarier	-3 138	-14 093
	Medlemsavgifter HSB	-58 087	-56 056
	Stämma och styrelse	-27 619	-30 745
		-455 706	-419 453

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	-75 250	-79 071
Underhåll installationer	0	-22 175
Underhåll huskropp utvändigt	-50 796	0
	<u>-126 046</u>	<u>-101 246</u>

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	< 1	< 1
Arvode till styrelsen	-70 004	-61 306
Löner för anställd och förtroendevalda	-86 802	-159 468
Vicevärdsarvode	-45 148	-44 589
Övriga arvoden	-9 900	-3 850
Övriga personalkostnader	-12 166	-14 770
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-46 915	-43 408
Utbildning	0	-786
	<u>-277 936</u>	<u>-335 176</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-736 345	-736 345
	<u>-736 345</u>	<u>-736 345</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 803 030	30 803 030
Ingående anskaffningsvärde mark	1 460 000	1 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 263 030	32 263 030

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 413 935	-8 677 590
Årets avskrivningar byggnader	-736 345	-736 345
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 150 280	-9 413 935

Utgående bokfört värde

	22 112 750	22 849 095
--	------------	------------

Bokförda värden byggnader	20 652 750	21 389 095
Bokförda värden mark	1 460 000	1 460 000

Fastighetsbeteckning: Påfågeln 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	54 000 000	19 000 000	73 000 000	73 000 000
Lokaler	1969	5 000 000	2 070 000	7 070 000	7 070 000
		59 000 000	21 070 000	80 070 000	80 070 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	145 771	145 771
Årets försäljning, utrangering	-12 249	0
Utgående anskaffningsvärden	133 522	145 771

Ingående avskrivningar	-145 771	-145 771
Årets försäljning, utrangering	12 249	0
Utgående avskrivningar	-133 522	-145 771

Utgående bokfört värde	0	0
-------------------------------	----------	----------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	6 107
	0	6 107

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	85 579	83 500
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	3 157	2 558
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 453	14 725
Upplupna ränteintäkter	33 833	19 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 898	31 039
	183 920	150 947

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	600 000
Placering HSB 6 mån			0	4 900 000
Placering HSB 12 mån	0,70%	2019-06-01	6 000 000	
Placering HSB 12 mån	0,70%	2019-09-01	4 000 000	6 600 000
			10 000 000	12 100 000

Not 13 Bank		
SBAB		
	2 616 073	2 552 755
	<u>2 616 073</u>	<u>2 552 755</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,35%	2019-04-30	4 124 876 *	4 124 876
				<u>4 124 876</u>	<u>4 124 876</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Lån som har kortare löptid än 12 månader redovisas som kortfristig. Föreningen planerar att lösa lånet med egna medel den 30 april 2019.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 360 100	14 360 100
varav i eget förvar	<u>-6 920 000</u>	<u>-6 920 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>7 440 100</u>	<u>7 440 100</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	2 143 003	2 059 576
Avsättning	296 004	384 000
Uttag	<u>-278 110</u>	<u>-300 573</u>
	<u>2 160 898</u>	<u>2 143 003</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 742	0
Slutskatteskuld föregående år	<u>4 697</u>	<u>0</u>
	<u>10 439</u>	<u>0</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	17 748	18 710
Personalens källskatt	4 645	1 551
Arbetsgivaravgifter	<u>2 940</u>	<u>1 191</u>
	<u>25 333</u>	<u>21 453</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	1 853	3 979
Upplupen semesterskuld	0	28 990
Upplupna sociala avgifter	269	1 108
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	223 366	227 341
Upplupna räntekostnader	23 414	24 550
Upplupen revision	14 014	13 761
Upplupen fastighetsförvaltning	0	39 547
Förutbetalda årsavgifter och hyror	301 722	552 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>5 228</u>	<u>8 441</u>
	<u>569 866</u>	<u>899 860</u>



Not 19 Eventualförpliktelser

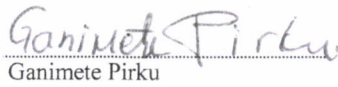
Fastigo

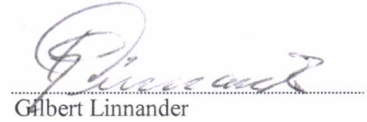
2 975

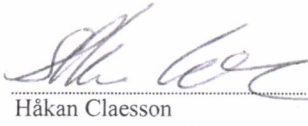
5 802

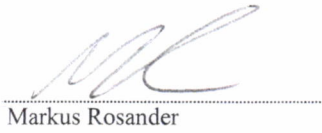
Ronneby 24/4 2019

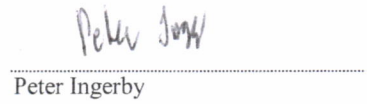

Christoffer Stenström

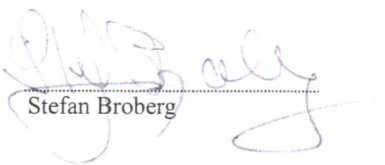

Ganimete Pirku


Gilbert Linnander

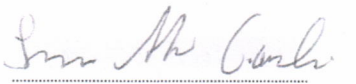

Håkan Claesson



Markus Rosander


Peter Ingerby


Stefan Broberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-25


Sven-Ake Carlén
Revisor vald av föreningsstämman


Hoda Fakhro
BoRevison i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Påfågeln i Ronneby, org.nr. 735600-0518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Påfågeln i Ronneby 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 ledamöters 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 revisorsred 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

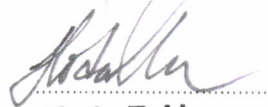
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

glt

Ronneby den 25/4 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Sven-Åke Carlén
Av föreningen vald revisor