



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Typen i Lund

Org nr 745000-2261



HSB – där möjligheterna bor





# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Typen i Lund (745000-2261) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 74:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Typen 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Åldermansgatan 3 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	18	641
2	12	639
	<b>30</b>	<b>1 280</b>

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 15 mars 2018, varvid 8 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya normalstadgar 2011 version 5.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lennart Blomgren	ordförande, vald till stämman 2019
Anneli Olausson Holmström	sekreterare avgått 2019-01-15
Henrik Carlsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Sofia Granborn	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Johan Bladh	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Simon Holm	styrelseledamot avgått 2018-10-11
Mattias Kärfve	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Louise Malmberg samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.



Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor (Bredbandsbolaget)	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 27 juli 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen utfört följande underhåll

Målat entrétak samt ny belysning i entré

Utfört el och statusbesiktning i alla lägenheter

### Utförda renoveringar

År 2017 Nya entréportar, automatiska dörröppnare och nya kodboxar

År 2015 Rensning av skorstenar och relining av avloppsstammar

År 2013 Anläggning markplattor, plantering av träd, helmålning av källare samt gym inrett.

### Framtida underhåll

År 2019 endast löpande underhåll enligt underhållsplan

År 2020 Stuprör och hängrännor och kontroll av självdrag (ventilation)

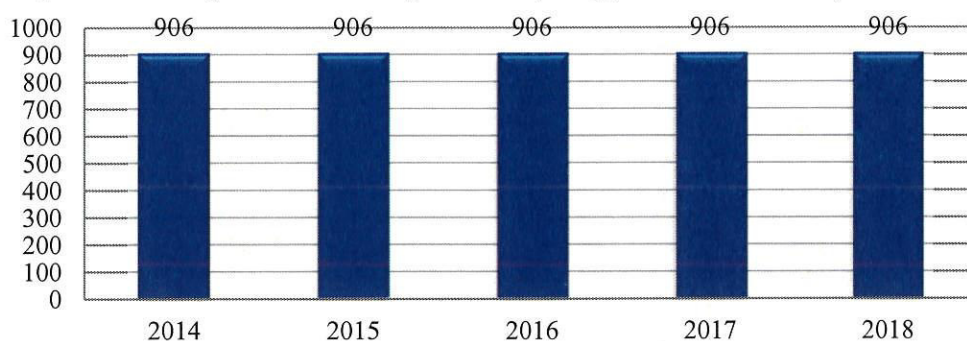


## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 906 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 443 620 kr. Under året har föreningen amorterat 60 340 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	48

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 175	1 171	1 167	1 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	134	103	-407
Eget kapital, tkr	2 547	2 509	2 375	2 272
Taxeringsvärde, tkr	17 400	17 400	17 400	14 200
-varav byggnad, tkr	9 200	9 200	9 200	8 600
Soliditet	49%	48%	46%	44%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	906	906	906	906
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 909	1 956	2 003	2 120
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	26	26	29	51
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	14%	15%	19%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	35	40	48	111
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	130	135	145	157

En snittlägenhet på 43 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 82 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 43 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 200 kr/månad.



## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 610	1 988 267	113 000	249 771	134 229	2 508 877
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				134 229	-134 229	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			45 000	-45 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-42 125	42 125		0
Årets avskrivning på uppskrivning		-48 521		48 521		0
Årets resultat					37 811	37 811
Belopp vid årets utgång	23 610	1 939 746	115 875	429 646	37 811	2 546 689

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	384 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-45 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	42 125
Årets resultat	37 811
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>418 937</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	418 937
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 174 664	1 170 624
Övriga rörelseintäkter		1 022	368
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 175 686</b>	<b>1 170 992</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-753 801	-725 236
Underhåll enligt plan		-42 125	0
Övriga externa kostnader	3	-66 265	-44 401
Personalkostnader	4	-75 282	-59 663
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-166 485	-172 583
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 103 958</b>	<b>-1 001 883</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71 728</b>	<b>169 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		187	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 104	-34 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 917</b>	<b>-34 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 811</b>	<b>134 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>37 811</b>	<b>134 229</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		37 811	134 229
Reservering till fond för yttre underhåll		-45 000	-51 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		42 125	0
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>		<b>34 936</b>	<b>83 229</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 536 971	4 703 456
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 769	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>4 557 740</b>	<b>4 703 456</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 558 240</b>	<b>4 703 956</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 644	896
Aktuell skattefordran		2 482	3 142
Övriga fordringar	8	114 896	114 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 123	13 884
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>141 145</b>	<b>132 704</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	529 908	391 370
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>529 908</b>	<b>391 370</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>671 053</b>	<b>524 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 229 293</b>	<b>5 228 030</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 610	23 610
Uppskrivningsfond		1 939 746	1 988 267
Fond för yttre underhåll		115 875	113 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 079 231</b>	<b>2 124 877</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		429 646	249 771
Årets resultat		37 811	134 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>467 458</b>	<b>384 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 546 689</b>	<b>2 508 877</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 383 280	2 443 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 383 280</b>	<b>2 443 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	60 340	60 340
Leverantörsskulder		60 370	49 590
Övriga skulder	13	27 265	22 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	151 350	142 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>299 325</b>	<b>275 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 229 293</b>	<b>5 228 030</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	71 728	169 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	166 485	172 583
	<b>238 213</b>	<b>341 692</b>
Erhållen ränta	187	108
Erlagd ränta	-34 117	-34 993
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<b>204 283</b>	<b>306 807</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 328	12 588
Ökning/minskning av rörelseskulder	23 805	-45 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>219 760</b>	<b>274 290</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 769	-256 311
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 769</b>	<b>-256 311</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-60 340	-60 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 340</b>	<b>-60 340</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>138 651</b>	<b>-42 361</b>
Likvida medel vid årets början	504 602	546 963
Likvida medel vid årets slut	643 253	504 602
	<b>138 651</b>	<b>-42 361</b>

**Tilläggsupplysning**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	529 908	391 370
Kortfristiga, likvida placeringar	113 345	113 232
	<b>643 253</b>	<b>504 602</b>

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter bostäder	1 159 872	1 159 872
Intäkter pant, överlåtelse	14 792	10 752
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 174 664</b>	<b>1 170 624</b>
<b>2 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löpande underhåll	63 692	26 278
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	618	278
Lokalvård, städning	39 242	39 507
Snöröjning	7 234	0
El	76 826	78 889
Uppvärmning	247 951	258 341
Vatten, avlopp	35 817	39 186
Renhållning, sophämtning	35 284	33 413
Kabel-TV, internet	70 549	70 166
Fastighetsförsäkringspremier	12 217	11 574
Fastighetsskatt	40 110	39 450
Förvaltningsavtal	124 260	128 154
<b>Summa drift</b>	<b>753 801</b>	<b>725 236</b>
<b>3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	6 200	0
Kontorsmaterial, tele, porto	1 831	1 730
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	15 153	0
Externt revisionsarvode	9 013	9 025
Kostnader pant, överlåtelse	16 835	14 114
Övriga förvaltningskostnader	7 233	9 532
Medlemsavgifter	10 000	10 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>66 265</b>	<b>44 401</b>



4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	0	3 800
Arvode styrelsen	45 527	40 051
Övrig lön/ersättning styrelsen	12 000	1 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Pensionskostnader	379	685
Sociala avgifter	15 376	12 127
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>75 282</b>	<b>59 663</b>

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2063		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 620 020	6 266 513
Ingående uppskrivningar byggnad	1 375 000	1 375 000
Anskaffningsvärde mark	22 000	22 000
Ingående uppskrivningar mark	1 125 000	1 125 000
Inköp	0	353 507
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 142 020</b>	<b>9 142 020</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 926 831	-3 808 867
Årets avskrivningar	-117 964	-117 964
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 044 795</b>	<b>-3 926 831</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</b>		
Ingående avskrivning på uppskrivning	-511 733	-463 212
Årets avskrivning på uppskrivning	-48 521	-48 521
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-560 254</b>	<b>-511 733</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 536 971</b>	<b>4 703 456</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>17 400 000</b>	<b>17 400 000</b>

Fastighetsbeteckning: Typen 19  
Byggnads- och värdeår: 1944

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	92 498	92 498
Årets anskaffning	20 769	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>113 267</b>	<b>92 498</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivning	-92 498	-86 400
Årets avskrivning	0	-6 098
<b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-92 498</b>	<b>-92 498</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>20 769</b>	<b>0</b>

**7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**8 Övriga fordringar 2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	1 551	1 550
Avräkningskonto HSB Skåne	113 345	113 232
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>114 896</b>	<b>114 782</b>

**9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetalad försäkring	3 107	0
Förutbetalad kabel-tv	6 516	6 384
Förutbetalad internet	7 500	7 500
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>17 123</b>	<b>13 884</b>

**10 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	529 908	391 370
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>529 908</b>	<b>391 370</b>

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**12 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	1,49%	2019-02-28	17 340	715 020	732 360
SE-Banken Bolån	1,28%	2019-02-28	12 000	576 600	588 600
SE-Banken Bolån	1,08%	2019-12-28	16 000	492 000	508 000
SE-Banken Bolån	1,30%	2020-12-28	15 000	660 000	675 000
			<b>60 340</b>	<b>2 443 620</b>	<b>2 503 960</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				60 340	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 383 280</b>	<b>2 443 620</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,31%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				241 360	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 141 920	

Tre av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristiga.

**13 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	22 814	22 814
Övriga kortfristiga skulder	4 451	0
<b>Utgående värde</b>	<b>27 265</b>	<b>22 814</b>



**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Uppl pensionskostnader Fora	86	86
Upplupen el	6 873	6 873
Upplupen värme	35 495	35 495
Upplupen sophämtning	2 838	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	96 656	89 020
Upplupna räntekostnader	502	515
Beräknat arvode för revision	8 900	8 800
Övriga interimsskulder	0	2 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>151 350</b>	<b>142 789</b>

**15 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

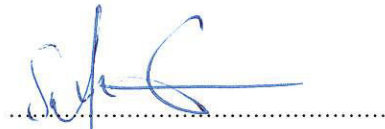
<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	4 252 960	4 252 960
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>4 252 960</b>	<b>4 252 960</b>

Lund 2019 04 06

ort och datum



Lennart Blomgren



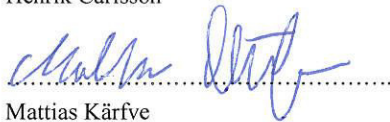
Sofia Granborn



Henrik Carlsson



Johan Bladh



Mattias Kärfve

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11/4-2019



Louise Malmberg  
Föreningsvald revisor



**Camilla Bakklund**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Typen i Lund, org.nr. 745000-2261

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Typen i Lund för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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.

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Typen i Lund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 11/14-2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Louise Malmberg

Av föreningen vald revisor





## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### 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

Visar 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 mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

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 kunna 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 förhållandet 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.

#### 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.





