



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums

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.





HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums

Org nr 773200-1529

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums

Org nr 773200-1529

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums kommun 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 fastighet i Grums, Orrby 1:115, som stod färdigställd år 1964. Fastigheten består av 78 bostäder (varav 1 hyresrätt) på totalt 4 556,5 m² i ett hus med 8 trappuppgångar och adress Gamla vägen 86 A - 92 B. Föreningen har även 16 garage och 33 bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Rune Nederman, med övriga ledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 3 maj 2018.

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

Rune Nederman	ordförande	i tur att avgå
Annelie Edqvist	vice ordförande	i tur att avgå
Karl-Göran Karlsson	sekreterare	i tur att avgå
Annelie Fröling	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Michael Sköld	suppelant	
Anders Blomquist	suppelant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Rune Nederman, Annelie Edqvist, Karl-Göran Karlsson och Annelie Fröling, två i förening.

Valberedning: Föreningen saknar valberedning.

Revisorer: Revisorer har varit Inge Carlsson med Stefan Gunnarsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums

Org nr 773200-1529

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Samhall. Snöröjning och sandning utförs av JP Gräv och maskintjänst samt av Råum´s maskin. Föreningens vicevärd har varit Rune Nederman.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
JP Gräv och maskintjänst	Snöröjning/sandning
Råum´s Maskin	Handskottning snö
Ellevio	Elnät
Karlstads Energi	Elhandel
Värmevärden	Fjärrvärme
Stena	Renhållning källsortering
Telia	Digital-tv/internet
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrum, stambyte	2005
Fönster	2011

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-14.

Reparationer/Underhåll: Nya maskiner till tvättstugan: 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 tvättmaskin kostnad 147 tkr. Byte av belysningen fortsatte med källare och tvättstugor, kostnad 70 tkr. Montering av nät översidan av balkongerna pga fågelproblem, 18 tkr. Byte motor kompostmaskin 21 tkr. Åtgärder för att få bort luft i värmesystem, inköp TTM Nexycon avgasare 49 tkr.

Framtida underhåll: Byte av 2 tvättmaskiner, kostnad ca 62 tkr. Sätta in postboxar, ca 70 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 10-årig underhållsplan upprättad av Karl-Göran Karlsson och senast uppdaterad i september 2018.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 566 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. I avgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 241 tkr. Under året har föreningen amorterat 236 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 st (4) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 85 st varav röstberättigade medlemmar 78 st (varav HSB Värmland utgör en medlem). Styrelsen har beslutat införa avgift för andrahandsupplåtelser från 1 januari 2019, avgiften får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt stadgarna vilket mostvarar 4650 kr/år.

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	2 734	2 729	2 728	2 721
Resultat efter finansiella poster, tkr	210	232	162	169
Soliditet, %	25%	23%	21%	19%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	566	566	566	566
Låneskuld kr/kvm	1 589	1 641	1 691	1 736
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	409	387	421	423

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250 000	685 441	1 236 033	232 224
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			232 224	-232 224
Avsättning framtida underhåll enligt plan		228 000	-228 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-293 366	293 366	
Årets resultat				209 851
Belopp vid årets utgång	250 000	620 075	1 533 622	209 851

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 468 256
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	293 366
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-228 000
Årets resultat	209 851
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 743 473

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 743 473**



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 733 718	2 729 203
Summa rörelseintäkter		2 733 718	2 729 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 764 548	-1 664 759
Övriga externa kostnader	Not 4	-224 476	-264 168
Personalkostnader och arvode	Not 5	-97 648	-98 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-250 240	-252 166
Summa rörelsekostnader		-2 336 911	-2 279 377
Rörelseresultat		396 807	449 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		301	1 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 257	-219 127
Summa finansiella poster		-186 956	-217 602
Resultat efter finansiella poster		209 851	232 224
Resultat före skatt		209 851	232 224
Årets resultat		209 851	232 224

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

Byggnader och mark

Not 7	<u>8 555 781</u>	<u>8 806 021</u>
	8 555 781	8 806 021

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****8 556 281** **8 806 521****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	3 855
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 9	355	5 885
-------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>62 549</u>	<u>59 975</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*62 904 69 715*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>602 094</u>	<u>601 793</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kortfristiga placeringar*602 094 601 793*Kassa och bank*

Kassa

2 000 2 000

Bank

Not 12	<u>1 131 171</u>	<u>896 765</u>
--------	------------------	----------------

*Summa kassa och bank*1 133 171 898 765**Summa omsättningstillgångar****1 798 168** **1 570 273****Summa tillgångar****10 354 449** **10 376 793**

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

Medlemsinsatser	250 000	250 000
Fond för yttre underhåll	620 075	685 441
Summa bundet eget kapital	870 075	935 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 533 622	1 236 033
Årets resultat	209 851	232 224
Summa fritt eget kapital	1 743 473	1 468 256

Summa eget kapital**2 613 548****2 403 697****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 005 350	7 241 030
Summa långfristiga skulder		7 005 350	7 241 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	235 680	235 680
Leverantörsskulder		234 595	203 883
Skatteskulder		0	9 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	31 270	41 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	234 006	241 293
Summa kortfristiga skulder		735 551	732 066

Summa skulder**7 740 901****7 973 096****Summa eget kapital och skulder****10 354 449****10 376 793**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 ca 90 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 36 år. Avskrivningsprocenten är 1,9 %/år.

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

5 845 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristig del.

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

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 underskottsavdrag uppgående till 91 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 533 800	2 533 800
	Hysesintäkt bostäder	38 832	38 832
	Hysesintäkt lokaler	3 000	3 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	141 908	142 476
	Uthyrningstillägg	3 888	3 888
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 290	4 928
	Övriga intäkter	0	1 979
		2 733 718	2 729 203

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-94 574	-122 908
	El	-122 434	-126 498
	Uppvärmning	-489 946	-488 442
	Vatten	-238 152	-239 893
	Renhållning	-62 377	-61 183
	Bevakningskostnader	-35 082	-32 176
	TV, bredband	-70 036	-70 740
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-261 143	-252 621
	Försäkringar	-39 891	-38 998
	Fastighetsskatt	-39 934	-39 934
	Periodiskt underhåll	-293 366	-173 323
	Övriga driftskostnader	-17 613	-18 043
		-1 764 548	-1 664 759

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-8 763
	Förvaltningskostnader	-143 572	-140 697
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 587	-4 202
	Föreningsverksamhet	-2 247	-4 352
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 235	-5 995
	Konsultkostnader	0	-57 788
	Förbrukningsinventarier	-8 913	-2 850
	Medlemsavgifter HSB	-35 725	-35 725
	Stämma och styrelse	-5 072	-3 796
		-224 476	-264 168

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-35 596	-37 180
	Vicevärdsarvode	-45 268	-44 728
	Övriga arvoden	-900	-200
	Övriga personalkostnader (bilersättning)	-117	-367
	Revisionsarvode	-1 365	-1 344
	Sociala avgifter	-14 402	-14 465
		-97 648	-98 284

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-250 240	-250 240
	Maskiner och inventarier	0	-1 926
		-250 240	-252 166



Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		13 539 367	13 539 367		
Ingående anskaffningsvärde mark		58 184	58 184		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		13 597 551	13 597 551		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 791 530	-4 541 290		
Årets avskrivningar byggnader		-250 240	-250 240		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 041 770	-4 791 530		
Utgående bokfört värde		8 555 781	8 806 021		
Bokförda värden byggnader		8 497 597	8 747 837		
Bokförda värden mark		58 184	58 184		
Fastighetsbeteckning:					
Orrby 1:115					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	11 000 000	2 278 000	13 278 000	13 278 000
Lokaler		0	10 000	10 000	10 000
		11 000 000	2 288 000	13 288 000	13 288 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		31	5 885		
Skattefordran		324	0		
		355	5 885		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		41 266	39 891		
Förutbetald TV, bredband, telefon		11 455	11 343		
Förutbetald bevakning		9 795	8 708		
Upplupna ränteintäkter		33	33		
		62 549	59 975		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Länsförsäkringar fasträntekonto 3 mån		602 094	601 793		
		602 094	601 793		
Not 12 Bank					
Swedbank		1 131 171	896 765		
		1 131 171	896 765		



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF ORRKULLEN I GRUMS

Org nr 773200-1529

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,58%	2019-04-03	1 297 500	80 000
SBAB	1,51%	2019-06-17	1 362 500	50 000
SBAB	3,98%	2019-09-04	1 362 500	50 000
Stadshypotek	3,07%	2019-04-30	1 822 464	40 008
Stadshypotek	1,44%	2021-10-30	1 146 968	13 036
Stadshypotek	1,89%	2023-06-01	249 098	2 636
			7 241 030	235 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
 Genomsnittsräntan vid årets utgång **7 005 350**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2,38%
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 942 720
6 062 630

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	9 023 500	9 023 500
Summa ställda säkerheter	9 023 500	9 023 500

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	222	222
Källskatt	8 913	9 309
Medlemmars inre fond	22 135	32 452
	31 270	41 983

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	1 365	1 344
Upplupna sociala avgifter	5 173	5 377
Upplupen renhållning	5 866	0
Upplupna räntekostnader	11 216	13 631
Upplupen revision	9 125	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	201 261	212 041
	234 006	241 293

Grums den 6/3 2019

Rune Nederman

Annelie Edqvist

Karl-Göran Karlsson

Annelie Fröling

Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 03 - 11

Inge Carlsson

Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orrkullen i Grums
org.nr 773200-1529

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.
Dessutom:

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orrkullen i Grums 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 anlagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orrkullen i Grums för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Grums den 11 13 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inge Carlsson
Av föreningen vald revisor

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 (förskotts- hyror, 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.