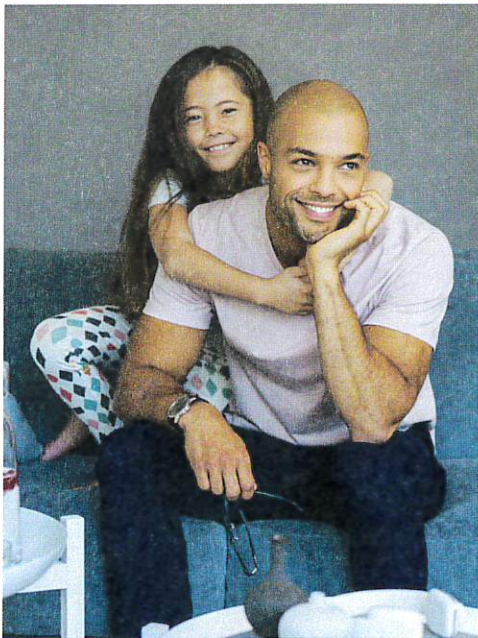




ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Håven i Värnamo



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Håven i Värnamo

Org. nr. 769618-2331

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01–2017-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2010 på fastigheten Håven 12 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med adresserna: Pilgatan 3, Jönköpingsvägen 2, 4 och 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1	st	1	Rok	58	m ²
		3	st	2	Rok	195	m ²
		10	st	3	Rok	860	m ²
		28	st	4	Rok	3 004	m ²
		8	st	5	Rok	895	m ²
		50	st			5012	m ²
Lokaler	Hysesrätt	1	st			70	m ²
Lokaler	Aktivitetsrum	1	st			87	m ²
Garage	Hysesrätt	29	st				
P-platser	Hysesrätt	21	st				
		52	st				
Totalt		102	st			5 169	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Tillbyggnad av cykelgarage (2014)
- Installation El-uttag för motorvärmare – 12 platser (2014)
- Iordningställande av allaktivitetslokal med tillhörande bastu (2015)
- Ventilationskontroll, OVK & filterbyte (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-12-07. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Underhåll av hårda ytor utomhus (2018)
- Målning av golvlussar vid trappuppgångar (2018)
- Ev. installation av gångdörrar bredvid garageport (2018)
- Fasader (2020)

Ekonomi

Årsavgifterna har varit samma sen föreningen byggdes 2010. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 637,70 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 204 029 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 75 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.



Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning, Nya Crenova i Värnamo och Henriks Allservice.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-tv, Com Hem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. På stämman deltog 37 (39) medlemmar. Extra stämma hölls 2017-06-20 med anledning av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 80 (51) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Källman	ordförande
Sven Jonsson	vice ordförande
Eva Johansson	sekreterare
Ulla Gradeén	ledamot
Karin Sjögren	ledamot utsedd av HSB Göta
Ann-Margaret Liljeqvist	suppleant
Rolf Nilsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Jonsson och Ulla Gradeén samt suppleanterna Ann-Margreth Liljeqvist och Rolf Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Källman, Sven Jonsson, Eva Johansson och Ulla Gradeén, två i förening.

Vicevärd har varit Kjell Johansson.

Revisor har varit Bengt Nilsson med Ing-Britt Rundblad som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Värnamo har varit Sven Jonsson med Rolf Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit Britt Gunnarsson, sammankallande och Lars Bengtsson.

nk

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 498	3 505	3 491	3 533
Res. efter finansiella poster, tkr	-697	- 934	-1 065	-1 184	433
Soliditet, %	69	69	68	68	68
Balansomslutning, tkr	118 018	119 099	120 952	122 888	124 855
Eget kapital, tkr	81 000	81 698	82 632	83 698	84 882
Taxeringsvärde, tkr	57 585	57 585	52 921	52 921	52 921
- varav byggnad, tkr	48 440	48 440	45 802	45 802	45 802
Underhållsfond tkr	2 420	1 599	1 453	1 100	687
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	638	638	638	638
Bankskuld kr/m ²	7 223	7 319	7 509	7 655	7 810
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	63	64	71	73	74
Räntekostnader kr/m ²	220	233	233	299	339

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 459 000	0	1 598 769	-2 425 582	-934 001
Resultatdisp enl stämmobeslut -16			405 069	-1 339 070	934 001
			2 003 838	-3 764 652	
Avsättn enl plan yttre underhåll -17			430 000	-430 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -17			-14 276	14 276	
Årets resultat					-697 602
Belopp vid årets slut	83 459 000	0	2 419 562	-4 180 376	-697 602

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 764 652
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-430 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	14 276
Årets resultat	-697 602
Till stämmans förfogande	-4 877 978

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 877 978
---------------------	------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 419 562 kr.

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



Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 505 793	3 498 219
Övriga rörelseintäkter	Not 2	131 944	0
Summa rörelsens intäkter		3 637 737	3 498 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 260 448	-1 277 735
Periodiskt underhåll	Not 4	-14 276	-27 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 398	-29 040
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 104	-52 038
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 879 205	-1 879 205
Summa rörelsens kostnader		-3 232 431	-3 265 949
Rörelseresultat		405 306	232 270
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 203	1 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 110	-1 167 378
Summa finansiella poster		-1 102 907	-1 166 271
Årets resultat		-697 602	-934 001

16

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 111 228 733 113 107 938

Mark

5 000 000 5 000 000

116 228 733 118 107 938

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

116 229 233 118 108 438

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 120 900

Avräkningskonto HSB Göta

1 497 496 917 425

Övriga fordringar

Not 9 38 071 659

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 55 250 54 602

1 591 937 973 586

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 180 000 0

Kassa och bank

Swedbank

17 295 17 295

17 295 17 295

Summa omsättningstillgångar

1 789 233 990 882

Summa tillgångar**118 018 466 119 099 320***M*

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

83 459 000

83 459 000

Fond för yttre underhåll

2 419 562

1 598 769

85 878 562

85 057 769

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 180 376

-2 425 582

Årets resultat

-697 602

-934 001

-4 877 978

-3 359 582

Summa eget kapital

81 000 584

81 698 187

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

35 633 117

36 233 117

35 633 117

36 233 117

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

570 912

450 912

Leverantörsskulder

173 872

109 261

Skatteskulder

42 395

46 199

Övriga skulder

Not 13

23 137

27 081

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

574 448

534 563

1 384 764

1 168 016

Summa skulder

37 017 881

37 401 133

Summa eget kapital och skulder**118 018 466****119 099 320**

ph

Noter

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.



Noter

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

Uppskattningar och bedömningar
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 196 116	3 196 116
	Hyrer	303 684	303 192
	Elintäkter	3 000	1 575
	Övriga intäkter	15 093	4 966
	Bruttoomsättning	3 517 893	3 505 849
	Hysesbortfall	-12 100	-7 630
		3 505 793	3 498 219

Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Delutbetalning med anledning av utredning gällande förmögenhetsbrott	131 944	0
		131 944	0

Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	300 074	284 316
	Reparationer	64 718	106 195
	El	150 154	139 878
	Uppvärmning	279 775	298 521
	Vatten	181 169	190 849
	Sophämtning	45 123	41 365
	Kabel-TV, internet	40 595	39 948
	Övriga avgifter	25 406	23 015
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 725	37 550
	Förvaltningsarvoden	71 606	69 992
	Övriga driftskostnader	63 103	46 107
		1 260 448	1 277 735

Not 4	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	14 276	27 931
		14 276	27 931

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	8 898	8 540
	Medlemsavgifter	20 500	20 500
		29 398	29 040

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	22 000	22 000
	Vicevärdsarvode	18 000	18 000
	Sociala kostnader	9 104	12 038
		49 104	52 038



Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 879 205	1 879 205
		1 879 205	1 879 205



Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 8 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2129

2010

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

119 683 140

119 683 140

119 683 140

119 683 140

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-6 575 202

-1 879 205

-8 454 407

-4 695 997

-1 879 205

-6 575 202

Utgående bokfört värde

111 228 733

113 107 938

Taxeringsvärde för Håven 12

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

48 000 000

440 000

48 440 000

48 000 000

440 000

48 440 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

9 000 000

145 000

9 145 000

9 000 000

145 000

9 145 000

Taxeringsvärde totalt

57 585 000

57 585 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto

38 071

38 071

659

659

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader
Upplupna intäkter

55 116

134

55 250

54 602

0

54 602

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-10-02	2018-01-02	3 mån	0,30%	180 000
					180 000



**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20483091	3,83%	2020-06-15	11 572 000	0
SBAB	21171433	2,72%	2025-11-20	7 625 779	30 912
SBAB	21214086	0,94%	2018-09-05	2 600 000	240 000
Länsförsäkringar Hyr	9029 61 707 06	2,95%	2024-09-30	14 406 250	300 000
				36 204 029	570 912

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 633 117

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 349 469

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

570 912**450 912****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

41 072 000

41 072 000

Varav obelånade

0

0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	9 104	12 040
Mervärdesskatt	2 033	3 041
	23 137	27 081

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	186 397	188 784
Övriga upplupna kostnader	98 855	63 665
Förutbetalda hyror och avgifter	289 196	282 114
	574 448	534 563



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Håven i Värnamo, 769618-2331

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Värnamo ^{24 / 4} 2018



Eva Johansson



Håkan Källman



Karin Sjögren



Sven Jonsson

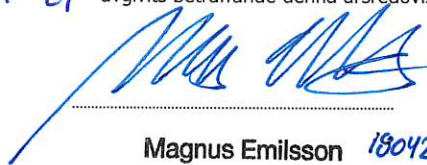


Ulla Graden

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning



Bengt Nilsson
Av föreningen vald revisor



Magnus Emilsson 180427
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Håven i Värnamo, org.nr. 769618-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Håven i Värnamo för år 2017.

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 2017 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. Revisorens 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed 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 Häven i Värnamo för år 2017 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. 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Värnamo den 24/4 2018



Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Nilsson

Av föreningen vald revisor