

## *HSB brf Ljungberget i Bohus-Malmön*



### ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ljungberget i Bohus-Malmön, org.nr. 716444-6705, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01--2018-06-30, föreningens 29:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte på Bohus-Malmön i Sotenäs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastighet Sotenäs Malmön 1:680 färdigställdes 1992.

På fastigheten finns 18 bostadshus med tillsammans 42 lägenheter med adresserna Olsebergsvägen 26 - 60 jämna nummer.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Underhåll och investeringar*

#### **Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:**

Under året har styrelsen arbetat intensivt för att skapa en långsiktig och praktisk genomförbar underhållsplan. En upphandling pågår för att en rejäl ansiktslyftning ska kunna bli verklighet under 2019.

#### **Fiberinstallation**

Arbetet med fiberinstallationen avslutades definitivt i september 2017.

#### **Upphandling av elpannor/varmvattenberedare**

Styrelsen har också inlett ett utbyte av elpannorna/varmvattenberedarna. Under sommaren 2018 har fyra nya kombinationspannor installerats. Tanken är att fortsättningsvis byta i en takt som föreningens ekonomi tillåter och i de fall där det blir nödvändigt på grund av haveri.

#### **Besiktning av lekplats**

Lekplatsen har besiktigats under sommaren 2018. En del brister har dokumenterats och vissa åtgärder är redan vidtagna.

#### **Farthinder**

Under året har också beslutats om att till sommaren 2019 sätta upp farthinder vid infarterna till vårt bostadsområde, eventuellt av den typ som under året funnits vid nedfarten till färjeläget.

#### **Energi och ventilation**

En ny energideklaration har upprättats under året och en ventilationskontroll har beställts. Den kommer att genomföras under hösten 2018. Den obligatoriska kontrollen, OVK, som måste göras vart sjätte år för flerbostadshusen dvs de hus med fyra lägenheter. Ett par stickprov kommer också att tas i det övriga beståndet.

#### **Parkeringsrutor**

Linjerna till parkeringsrutorna målades om under försommaren.

**Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett i juni 2018.**

#### **De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:**

Fortsatt utbyte av pannor/varmvattenberedare för samtliga lägenheter.  
Ommålning samt restaurering av panel på fasader där behov föreligger.

### **Övriga väsentliga händelser**

I samband med den extrastämma föreningen i maj 2018 togs beslut om ändring av stadgarna. Ändringen gjordes med anledning av ny lagstiftning om ekonomiska föreningar.

Ett av föreningens lån har omsatts under verksamhetsåret, ny långivare Stadshypotek, belopp 6 100 000 kr, ränta 1,33 %, löptid 2022-03-20. Det innebär att föreningen har sänkt sina kapitalkostnader med 114 700 kr per år.

Styrelsen har gjort en översyn av placeringen av föreningens likvida medel och utvärderat olika bankinstitut. Under juni/ juli 2018 har nya konton öppnats för placering av föreningens medel på räntebärande konton.

I årets bokslut återförs 1 000 000 kr av föreningens ingående värde av nedskrivning byggnader, kvarstående nedskrivning uppgår till 8 000 000 kr. Beloppet föreslås att överföras till underhållsfonden som en extra avsättning.

#### **Avgifter och hyror**

Avgifterna höjdes senast 2010-07-01 med 4,2%. Budgeten för 2018/19 utvisar inget höjningsbehov. Årsavgifterna uppgår till kronor 653 kr/m<sup>2</sup> exklusive uppvärmning.



| Resultaträkning | 2017-07-01 | 2016-07-01 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | 2018-06-30 | 2017-06-30 |

**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 857 961        | 2 728 423        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 1 004 603        | 0                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>3 862 564</b> | <b>2 728 423</b> |

**Rörelsekostnader**

|                                                   |       |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -713 091          | -636 069          |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -167 633          | -141 289          |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 6 | -76 823           | -119 736          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -576 882          | -574 395          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 534 429</b> | <b>-1 471 490</b> |

**Rörelseresultat**

**2 328 135                      1 256 933**

**Finansiella poster**

|                                            |  |                 |                 |
|--------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 11 719          | 10 767          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -372 944        | -524 048        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-361 225</b> | <b>-513 281</b> |

**Resultat efter finansiella poster**

**1 966 910                      743 652**

**Årets resultat**

**1 966 910                      743 652**

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 B, H, Bu, X, XS, m



## 2017-06-30

33 332 559

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

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.

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

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Bostäder              | 1,5 % av det nedskrivna värdet |
| Om- och tillbyggnader | Garage 20 år                   |
| Gemensamsutrymme      | Förråd 20 år                   |
| Markanläggningar      | 10 år                          |
| Fiber                 | 10 år                          |

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 14 864 tkr (14 864 tkr).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BL", "KS", "XB", "BK", and "13".



| Not 8 | Byggnader och mark | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 46 570 217        | 46 570 217        |
| Årets investering byggnader - fiber             | 20 000            | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 125 766           | 125 766           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 167 489           | 142 489           |
| Årets investering markanläggningar              | 0                 | 25 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>46 883 472</b> | <b>46 863 472</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -8 283 879        | -7 714 173        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -570 538          | -569 706          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -115 454          | -110 765          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -6 344            | -4 689            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-8 976 215</b> | <b>-8 399 333</b> |

## Ingående nedskrivning byggnader

-9 000 000

## Årets återföring av nedskrivning

1 000 000

## Utgående ackumulerade nedskrivningar

-8 000 000

**Utgående bokfört värde****29 907 258**

## Bokförda värden byggnader

29 735 801

## Bokförda värden mark

125 766

## Bokförda värden markanläggningar

45 691

**Fastighetsbeteckning:**

Sotenäs Malmön 1:680

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad       | Mark          | Totalt        | Föreg. år     |
|-------------------|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bostäder småhus   | 1992    | 23 758        | 14 400        | 38 158        | 33 730        |
| Bostäder hyreshus | 1992    | 5 400         | 1 501         | 6 901         | 6 901         |
| Lokaler           | 1992    | 392           | 387           | 779           | 779           |
|                   |         | <b>29 550</b> | <b>16 288</b> | <b>45 838</b> | <b>41 410</b> |

Värdet är angivet i tkr.

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                        |                  |                |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Avräkning HSB                          | 890 991          | 513 107        |
| Skattekonto                            | 4 984            | 0              |
| Övriga fordringar - HSB Norra Bohuslän | 1 437 262        | 0              |
|                                        | <b>2 333 237</b> | <b>513 107</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 15 709        | 15 032        |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                  | 40 117        | 3 197         |
| Upplupna ränteutgifter                              | 2 568         | 3 651         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 300         | 0             |
|                                                     | <b>66 694</b> | <b>21 880</b> |

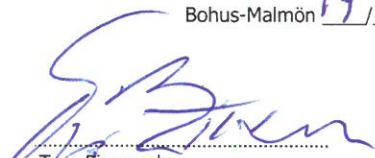
Handwritten signatures and initials: KL, KS, AB, BC, and a large stylized signature.

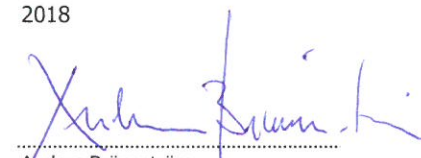


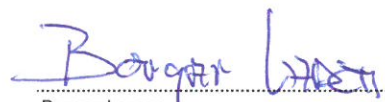
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 1 460          | 3 411          |
| Upplupna räntekostnader                             | 5 750          | 10 299         |
| Upplupen revision                                   | 8 675          | 8 537          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 203 303        | 201 559        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 8 270          |
|                                                     | <b>219 188</b> | <b>232 076</b> |

Bohus-Malmön 19/10 2018

  
Tom Elvemark

  
Anders Brännström

  
Borgar Larsen

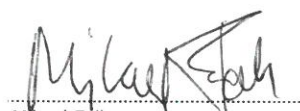
  
Karin Stübner

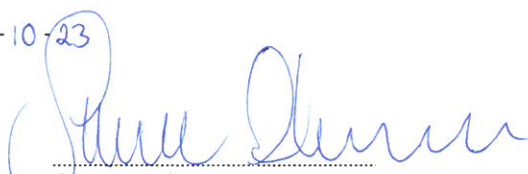
  
Knut Arnesen

  
Owe Lislerud

  
Bengt Knaack

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-10-23

  
Mikael Falk  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungberget i Bohus-Malmön, org.nr. 716444-6705

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungberget i Bohus-Malmön för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisor 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 Ljungberget i Bohus-Malmön för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionssed 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:

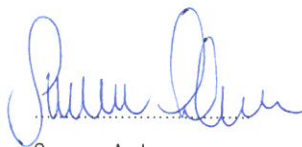
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Bohus Malmön den 23/10 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mikael Falk

Av föreningen vald revisor