



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsföreningen Längdskidan i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2011 på fastigheten Längdskidan 7 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Skidsvängen 16-20.

Föreningen är medlem i HSB Sydost sedan 2017. Firmanamnet var tidigare Bostadsrättsföreningen Längdskidan. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 12. Extrastämma hölls den 18 september 2018 för att anta nya stadgar (andra beslutet). Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8. *K*



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

Ordinarie ledamöter: Leif Gummesson, ordförande
Karin Håkansson, sekreterare
Markus Lindqvist, kassör
Lisa Andersson
Amela Muminovic, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Per Kronström
Victor Claesson

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

Ordinarie ledamöter: Leif Gummesson, ordförande
Jessica Nyström, sekreterare
Markus Lindqvist
Lisa Andersson
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Per Kronström
Victor Claesson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Leif Gummesson, Markus Lindqvist och Lisa Andersson samt suppleanten Per Kronström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Leif Gummesson, Markus Lindqvist och Lisa Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Filip Andersson med Lars Corell som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Leif Gummesson med Per Kronström som ersättare.

Valberedningen har bestått av Börje Backman (ordförande) och Adam Andersson Roth.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av trädgårdsgruppen och poolgruppen.

	Antal	Yta
2 rum	4	
3 rum	12	
4 rum	2	
5 rum	4	
Lägenheter bostadsrätt	22	1 780
P-platser	9	



Föreningen har en gemensam pool med tillhörande toalett och poolhus för reningsanläggning på området. Det finns även en byggnad för fjärrvärmecentral och inkommande vatten samt en byggnad för sopsortering. Föreningen har tillgång till den bastu som ägs av Sandsbrohöjdens samfällighet.

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkringar AB. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk till-/frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Följande större underhållsåtgärder, investeringar och OVK har utförts i föreningen:

2016	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och radonmätning.
2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Föreningen har miljöhus med källsortering samt sortering av trädgårdsavfall för kompostering i kommunens regi. Det finns även en solcellsinstallation för uppvärmning av den gemensamma poolen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årlig fastighetsbesiktning utförs vart annat år (nästa gång 2019).

Läckage i en del förråd har upptäckts.

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att lämna årsavgiften oförändrad även per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 795,30 kr/kvm inkl. värme.

Budget 2019 visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 262 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 257 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 22 bostadsrätter har under året 1 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 32 (32). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *u*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning (MWh)	150,5	148,5	148	138	125
Värmekostnad (kr/kvm)	58	55	53	51	48
Bostadsytan är 1 780 kvm					
El (MWh)	18,4	18,3	18,2	20,1	17,8
Vatten (kbm)	1 720	1 940	1 512	1 451	1 455
Kubikmeter per bostadsrätt	78	88	69	66	66
Nettoomsättning (tkr)	1 508	1 469	1 440	1 450	1 439
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	303	290	185	187
Balansomslutning (tkr)	46 331	46 411	47 086	47 113	48 311
Eget kapital (tkr)	29 864	29 542	29 239	28 949	28 763
Soliditet (%)	64,5	63,7	62,1	61,4	59,5
Taxeringsvärde (tkr)	20 892	20 892	20 892	18 025	18 025
-varav byggnad (tkr)	18 000	18 000	18 000	15 800	15 800
Likviditet (%)	16	102	151	103	297
Justerad likviditet (%)	158				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	795	758	758	682	682
Total låneskuld (tkr)	16 279	16 644	17 609	17 974	19 328
Låneskuld (kr/kvm*)	9 145	9 351	9 893	10 098	10 858
Underhållsfond (tkr)	699	489	342	80	40
Avskrivning (kr/kvm*)	207	205	205	205	205
Räntekostnader (kr/kvm*)	144	156	161	251	340
Räntekänslighet (%)	11,5	12,0	13,1	14,8	15,9

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet= För lån med slutbetalningsdatum 2019 tas endast beräknad amortering 2019 med som kortfristig skuld.

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

Räntekänslighet = 1 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna. //



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning (MWh)	150,5	148,5	148	138	125
Värmekostnad (kr/kvm)	58	55	53	51	48
Bostadsytan är 1 780 kvm					
El (MWh)	18,4	18,3	18,2	20,1	17,8
Vatten (kbm)	1 720	1 940	1 512	1 451	1 455
Kubikmeter per bostadsrätt	78	88	69	66	66
Nettoomsättning (tkr)	1 508	1 469	1 440	1 450	1 439
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	303	290	185	187
Balansomslutning (tkr)	46 331	46 411	47 086	47 113	48 311
Eget kapital (tkr)	29 864	29 542	29 239	28 949	28 763
Soliditet (%)	64,5	63,7	62,1	61,4	59,5
Taxeringsvärde (tkr)	20 892	20 892	20 892	18 025	18 025
-varav byggnad (tkr)	18 000	18 000	18 000	15 800	15 800
Likviditet (%)	16	102	151	103	297
Justerad likviditet (%)	155				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	795	758	758	682	682
Total låneskuld (tkr)	16 279	16 644	17 609	17 974	19 328
Låneskuld (kr/kvm*)	9 145	9 351	9 893	10 098	10 858
Underhållsfond (tkr)	699	489	342	80	40
Avskrivning (kr/kvm*)	207	205	205	205	205
Räntekostnader (kr/kvm*)	144	156	161	251	340
Räntekänslighet (%)	11,5	12,0	13,1	14,8	15,9

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet= För lån med slutbetalningsdatum 2019 tas endast beräknad amortering 2019 med som kortfristig skuld.

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

Räntekänslighet = 1 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 500 000	0	488 922	250 100	302 541
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				302 541	-302 541
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			260 000	-260 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-49 480	49 840	
Årets resultat					322 706
Belopp vid årets utgång	28 500 000	0	699 082	342 481	322 706

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	552 640,53
Årets resultat	322 705,72
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-260 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	49 840,00
Summa till stämmans förfogande	665 186,25

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	665 186,25
-------------------------	-------------------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	322 706
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-260 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	49 840
Resultat efter underhållsjustering	112 546

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 508 229	1 469 042
Summa rörelseintäkter		1 508 229	1 469 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-419 296	-420 506
Övriga externa kostnader	Not 4	-142 624	-103 912
Personalkostnader och arvode	Not 5	0	-1 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-367 800	-365 000
Summa rörelsekostnader		-929 720	-890 417
Rörelseresultat		578 509	578 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 803	-276 800
Summa finansiella poster		-255 803	-276 084
Resultat efter finansiella poster		322 706	302 541
Resultat före skatt		322 706	302 541
Årets resultat		322 706	302 541



Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 45 445 000 45 810 000

Inventarier och installationer

Not 8 11 199 0

Summa materiella anläggningstillgångar

45 456 199 45 810 000

Summa anläggningstillgångar

45 456 199 45 810 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 9 850 907 577 817

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 24 260 19 525

Summa kortfristiga fordringar

875 167 597 343

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 0 3 626

Summa kassa och bank

0 3 626

Summa omsättningstillgångar

875 167 600 969

Summa tillgångar

46 331 366 46 410 969

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 500 000	28 500 000
Fond för yttre underhåll	699 082	488 922
Summa bundet eget kapital	29 199 082	28 988 922

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	342 481	250 100
Årets resultat	322 706	302 541
Summa fritt eget kapital	665 186	552 641

Summa eget kapital

Not 12	29 864 268	29 541 563
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 066 500	16 278 968
Summa långfristiga skulder		11 066 500	16 278 968

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 212 468	365 000
Leverantörsskulder		51 656	36 875
Skatteskulder		1 452	2 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	135 022	186 155
Summa kortfristiga skulder		5 400 598	590 439

Summa skulder

16 467 098	16 869 407
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

46 331 366	46 410 969
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/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.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 415 616	1 381 932
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 000	54 000
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	34 972	30 531
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 641	1 555
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1 024
		1 508 229	1 469 042
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-51 893	-49 995
	El	-29 952	-25 849
	Uppvärmning	-102 587	-98 666
	Vatten	-67 484	-71 440
	Renhållning	-28 919	-25 113
	Obligatoriska besiktningar	0	-12 750
	Serviceavtal	-2 750	-2 363
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-42 194	-33 935
	Försäkringar	-21 894	-20 612
	Fastighetsskatt	-14 696	-14 454
	Periodiskt underhåll	-49 840	-62 458
	Övriga driftskostnader	-7 087	-2 871
		-419 296	-420 506
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-62 458
	Underhåll huskropp utvändigt	-49 840	0
		-49 840	-62 458
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 139	-7 913
	Förvaltningskostnader	-94 924	-76 679
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 623	-1 568
	Föreningsverksamhet	-9 653	-2 070
	Konsulter	0	-4 250
	Förbrukningsinventarier	-3 490	-1 178
	Medlemsavgifter HSB	-11 951	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-6 600	-6 600
	Stämma och styrelse	-3 245	-3 655
		-142 624	-103 912
Not 5 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	0	0
	Utbildning	0	-1 000
		0	-1 000
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-365 000	-365 000
	Maskiner och inventarier	-2 800	0
		-367 800	-365 000

Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		36 500 000	36 500 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		11 500 000	11 500 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		48 000 000	48 000 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 190 000	-1 825 000		
Årets avskrivningar byggnader		-365 000	-365 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 555 000	-2 190 000		
Utgående bokfört värde		45 445 000	45 810 000		
Bokförda värden byggnader		33 945 000	34 310 000		
Bokförda värden mark		11 500 000	11 500 000		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2011	18 000 000	2 892 000	20 892 000	20 892 000
		18 000 000	2 892 000	20 892 000	20 892 000

Not 8 Inventarier och installationer			
Årets investeringar		13 999	0
Utgående anskaffningsvärden		13 999	0
Årets avskrivningar		-2 800	0
Utgående avskrivningar		-2 800	0
Utgående bokfört värde		11 199	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Övriga fordringar			
Avräkning HSB		842 001	577 817
Övriga fordringar		8 906	0
		850 907	577 817

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		7 444	6 981
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning		200	10 450
Förutbetalda administration		10 056	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 560	2 094
		24 260	19 525

Not 11 Kassa och bank

Kassa	0	3 626
	0	3 626

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 500 000	0	488 922	250 100	302 541
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	302 541	-302 541
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			260 000	-260 000	
Lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-49 840	49 840	
Årets Resultat					322 706
Belopp vid årets utgång	28 500 000	0	699 082	342 481	322 706

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-10-30	2,06%	2019-10-30	5 212 468 *	365 000
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,51%	2022-10-30	5 902 000	0
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,12%	2021-10-30	5 164 500	0
				16 278 968	365 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 066 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 460 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 453 968
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Då lånet har slutbetalningsdag 2019 räknas hela lånet som kortfristigt, trots att lånet kommer att förlängas.

Ställda säkerheter

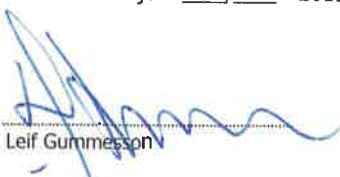
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	19 505 200	19 505 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 505 200	19 505 200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 614	27 719
Upplupna räntekostnader	42 389	43 126
Upplupen revision	9 138	8 913
Upplupen fastighetsförvaltning	521	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	59 145	102 147
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 215	4 250
	<u>135 022</u>	<u>186 155</u>

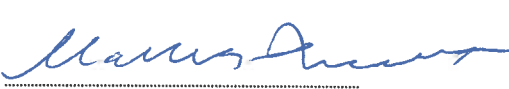
Växjö 17/4 2019



 Leif Gummesson



 Jessica Nyström



 Markus Lindkvist



 Lisa Andersson



 Amela Kosovic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-

4-24



 Filip Andersson

 Revisor vald av föreningsstämman



 Anrodia Cristea

 BoRevision i Sverige AB

 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Längskidan i Växjö, org.nr. 769622-1535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Längskidan i Växjö för år 2018.

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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.

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 Längdskidan i Växjö 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. 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.

Växjö den 27/1 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Filip Andersson
Av föreningen vald revisor

Till revisorn i HSB Brf Längdskidan i Växjö

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Längdskidan i Växjö för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Växjö den 17/4 2019

HSB Brf Längdskidan i Växjö

Styrelsens ordförande

L. P. Gummesson