



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Stormen i Kristianstad
Org nr 716406-1439



HSB – där möjligheterna bor



DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

2019-05-09 I BRF STORMEN

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stormen i Kristianstad (716406-1439) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 36:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 januari 1979, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 4 september 1981 och nuvarande stadgar registrerades den 18 juli 2016. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1982 på fastigheten Stormen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kapellgatan 7, 9, 11 och 13 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	321
2	36	2 430
3	30	2 628
4	39	3 978
5	24	2 916
	135	12 273

Lokaler, hyresrätt	30	292
Garage	106	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018, varvid 59 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 1 februari 2018, varvid 30 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Bertil Nilsson	ordförande, vald till stämman 2020
Tore Jeppsson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Eva Johansson	sekreterare, vald till stämman 2020
Tore Jeppsson	vice sekreterare, vald till stämman 2019
Anita Bergengren	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Roger Bengtsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Marie Andblom	styrelseledamot, vald till stämman 2019

Anne Siivola ledamot utsedd av HSB Skåne

Lars Salomonsson styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
 Martin Sjören styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Anita Davlén med Kerstin Andersson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Alf Nyberg, Stig Svenssen och Bonde Martinsson med Alf Nyberg som sammankallande.

Under året har Per-Åke Åkesson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energiförsäljning Sverige AB	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Fasab	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PEL



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 september 2018 av Bertil Nilsson, Tore Jeppsson, Lars Salomonsson, Alf Nyberg och Per-Åke Åkesson tillsammans med Stefan Vohnsen från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2018 har byte av ventilationsfläktarna i garaget utförts. Brandlarm har installerats. Säkerheten i gästrummet har förbättrats med en extra utrymningsväg och med förstärkt brandlarm. Underhållsspolning av huvudledningar och i lägenheterna har gjorts samt ansning av de stora träden.

Tidigare underhåll

2013: Översyn och utbyte av vitala delar av fläkt-och ventilationssystemet
2016: Radonmätning utan anmärkning
2016: Byte av brandluckor i trapphusen
2016: Nya spjäll i ventilationssystemet
2017: Byte av samtliga fönster och altan-och balkongdörrar förutom på gårdshuset.
2017: Byte av kopparrören i VVC:n till kompositrör och nya justerventiler i källarplanet
2017: Totalrenovering av gårdshuset efter brandskada
2017: Byte av armaturer till ledljus på gården och i miljörummet

Framtida underhåll

2019: Förnya lekplatsen
2019: Totalrenovering av tvättstugorna inkl nytt bokningssystem
2019: Målning av fönster och dörrar i och på gårdshuset
2019: Installation av gemensam el samt solceller
2020: Ommålning av trapphus

Medel för stambyte och takpannebyte finns för närvarande inte med i underhållsplanen.

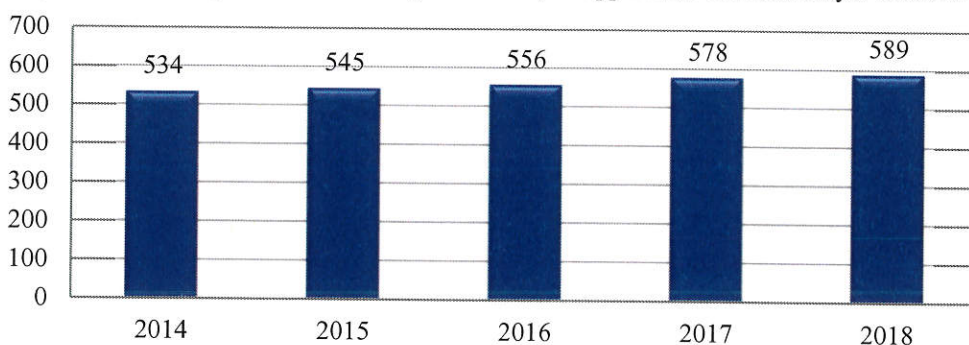


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 589 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 421 709 kr. Under året har föreningen amorterat 517 475 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	179
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	182

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 602	7 463	7 148	7 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	710	267	605	865
Eget kapital, tkr	11 871	11 160	10 894	10 289
Taxeringsvärde, tkr	135 795	135 795	135 795	116 205
-varav byggnad, tkr	96 795	96 795	96 795	86 205
Soliditet	19%	18%	19%	18%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	589	578	556	545
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	381	387	401	403
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 945	3 988	3 656	3 704
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	93	110	125	135
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	36%	33%	39%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	32	66	52	34
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	73	44	0	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	112	161	100	100

En snittlägenhet på 91 m² kan förenklat sägas vara belånad med 359 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 91 m² belöper en månadsavgift om ca 4 500 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 910 500	0	4 749 342	1 233 915	266 629	11 160 387
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				266 629	-266 629	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-915 081	915 081		0
Årets resultat					710 430	710 430
Belopp vid årets utgång	4 910 500	0	4 234 261	2 015 626	710 430	11 870 817



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 500 545
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	915 081
Årets resultat	710 430
Summa till stämmans förfogande	2 726 056

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 726 056
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 601 538	7 462 750
Övriga rörelseintäkter	2	223 175	197 291
Summa rörelseintäkter		7 824 713	7 660 041
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 053 543	-3 100 335
Underhåll enligt plan	4	-915 081	-557 599
Övriga externa kostnader	5	-166 719	-159 783
Personalkostnader	6	-437 503	-201 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 402 952	-2 018 977
Summa rörelsekostnader		-5 975 798	-6 038 392
Rörelseresultat		1 848 915	1 621 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		735	3 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 139 220	-1 358 346
Summa finansiella poster		-1 138 485	-1 355 019
Resultat efter finansiella poster		710 430	266 629
Årets resultat		710 430	266 629

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	710 430	266 629
Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000	-830 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	915 081	557 599

Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 225 511	-5 772
--	------------------	---------------

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

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	59 370 202	60 773 154
Summa materiella anläggningstillgångar		59 370 202	60 773 154

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	59 370 702	60 773 654
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 955	2 240
Aktuell skattefordran		0	3 149
Övriga fordringar	9	78 528	39 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	291 548	282 383
Summa kortfristiga fordringar		375 031	326 894

Kassa och bank

Kassa och bank	11	3 134 021	2 107 146
Summa kassa och bank		3 134 021	2 107 146

Summa omsättningstillgångar

	3 509 053	2 434 039
--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	62 879 754	63 207 693
--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 910 500	4 910 500
Fond för yttre underhåll		4 234 261	4 749 342
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 144 761	9 659 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 015 626	1 233 915
Årets resultat		710 430	266 629
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 726 056	1 500 545
Summa eget kapital		11 870 817	11 160 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	47 891 116	48 421 724
Summa långfristiga skulder		47 891 116	48 421 724
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	530 593	517 460
Leverantörsskulder		145 295	745 118
Aktuella skatteskulder		6 166	0
Övriga skulder	14	1 416 431	1 422 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 019 336	940 435
Summa kortfristiga skulder		3 117 822	3 625 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 879 754	63 207 693

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 848 915	1 621 649
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 402 952	2 018 977
	3 251 867	3 640 626
Erhållen ränta	735	3 521
Erlagd ränta	-1 188 017	-1 332 103
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 064 585	2 312 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 734	-157 656
Ökning/minskning av rörelseskulder	-472 096	171 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 583 755	2 325 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-7 879 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 879 727
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-517 475	4 073 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-517 475	4 073 371
Årets kassaflöde	1 066 280	-1 480 752
Likvida medel vid årets början	2 134 599	3 615 351
Likvida medel vid årets slut	3 200 879	2 134 599
	1 066 279	-1 480 752

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	6 023	3 523
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	3 127 998	2 103 623
Kortfristiga, likvida placeringar	66 857	27 454
	3 200 879	2 134 599

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 39 214 tkr

1 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	111 368	113 097
Hysesintäkter övrigt	540 000	532 360
Årsavgifter bostäder	7 233 612	7 091 580
Avsättning inre fond	-299 599	-299 599
Intäkter pant, överlåtelse	16 157	25 312
Summa nettoomsättning	7 601 538	7 462 750

2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	181 520	0
Övriga intäkter	41 655	197 291
Summa övriga rörelseintäkter	223 175	197 291

plg

3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	743 447	749 177
Lokalvård, städning	11 138	15 696
Snöröjning	7 231	0
Hissbesiktning	57 682	14 563
El	155 368	158 270
Uppvärmning	659 318	675 873
Vatten, avlopp	273 926	271 941
Renhållning, sophämtning	142 676	171 722
Kabel-TV, internet	49 117	48 694
Fastighetsförsäkringspremier	113 930	111 917
Fastighetsskatt	214 790	199 130
Förvaltningsavtal	624 920	683 352
Summa drift	3 053 543	3 100 335

4 Underhåll enligt plan	2018	2017
Underhåll enligt plan	915 081	557 599
Summa underhåll enligt plan	915 081	557 599

5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	4 138
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	10 716	20 975
Kontorsmaterial, tele, porto	16 995	13 534
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	2 145	225
Bevakning, övriga riskkostnader	6 542	9 585
Externt revisionsarvode	11 913	9 538
Kostnader pant, överlåtelse	28 256	33 088
Övriga förvaltningskostnader	30 420	10 452
Övriga externa tjänster	17 375	0
Medlemsavgifter	41 500	41 500
Övriga externa kostnader	857	16 748
Summa övriga externa kostnader	166 719	159 783

6 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	74 873	66 745
Arvode styrelsen	137 026	85 836
Övrig lön/ersättning	149 356	0
Revisionsarvode	2 824	2 924
Bilersättning	1 152	3 554
Övriga ersättningar och förmåner	3 138	0
Sociala avgifter	69 134	42 639
Summa personalkostnader	437 503	201 698

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 1 stycken.



7 Byggnader och mark

2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2101

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	63 082 902	-13 236 469	-1 205 962		48 640 471
Ursprunglig mark	3 046 994				3 046 994
Fönsterbyte	7 879 727	0	-196 990	2018-2057	7 682 737
Byggnader	74 009 623	-13 236 469	-1 402 952		59 370 202

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 962 629	63 082 902
Anskaffningsvärde mark	3 046 994	3 046 994
Inköp	0	7 879 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 009 623	74 009 623

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-13 236 469	-11 217 492
Årets avskrivningar	-1 402 952	-2 018 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 639 421	-13 236 469

Redovisat värde

59 370 202 60 773 154

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	2 795 000	2 795 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	135 795 000	135 795 000

Fastighetsbeteckning: Stormen 2

Byggnads- och värdeår: 1982

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

9 Övriga fordringar

2018-12-31 2017-12-31

Skattekonto	11 671	11 668
Avräkningskonto HSB Skåne	66 857	27 454
Summa övriga fordringar	78 528	39 122

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Förutbetalda försäkring	123 036	113 930
Förutbetalda kabel-tv	12 262	12 203
Övriga interimfordringar	156 250	156 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 548	282 383

Handwritten signature

11 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31

Handkassa	6 023	3 523
Sparbanken 1826	31 832	31 832
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 096 166	2 071 791
Summa kassa och bank	3 134 021	2 107 146

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	4,40%	2020-10-25	153 475	10 598 209	10 751 684
Swedbank Hyp AB	1,34%	2021-01-25	45 000	8 870 000	8 915 000
Swedbank Hyp AB	1,31%	2021-10-25	104 000	1 716 000	1 820 000
Swedbank Hyp AB	1,31%	2021-10-25	45 000	8 370 000	8 415 000
Swedbank Hyp AB	1,68%	2022-06-22	90 000	4 387 500	4 477 500
Swedbank Hyp AB	1,95%	2023-01-25	80 000	14 480 000	14 560 000
			517 475	48 421 709	48 939 184

Nästa års amortering beräknas uppgå till	530 593	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	47 891 116	48 421 724

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,22%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 122 372
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	45 768 744

14 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	1 383 307	1 407 952
Mervärdesskatt	29 870	10 992
Övriga kortfristiga skulder	3 255	3 624
Utgående värde	1 416 431	1 422 569

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 407 952	1 394 652
Årets avsättning	299 599	299 599
Uttag under året	-324 245	-286 299
Utgående värde	1 383 307	1 407 952

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
---	------------	------------

Upplupen el	13 928	0
Upplupen värme	144 403	79 938
Upplupen sophämtning	14 468	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	651 738	645 539
Upplupna räntekostnader	152 261	201 058
Beräknat arvode för revision	14 500	13 900
Övriga interimsskulder	28 038	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 019 336	940 435

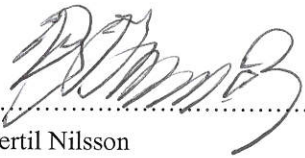
16 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
-----------------------	------------	------------

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	58 424 000	58 424 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	58 424 000	58 424 000



Kristianstad 2019-03-21

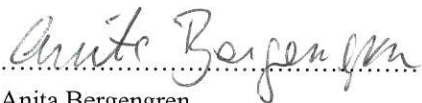
ort och datum


.....

Bertil Nilsson


.....

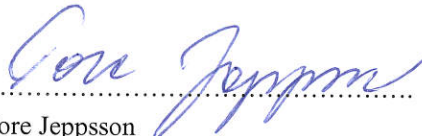
Eva Johansson


.....

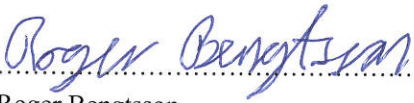
Anita Bergengren


.....

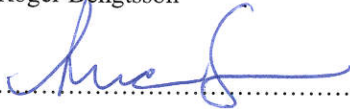
Marie Andblom


.....

Tore Jeppsson


.....

Roger Bengtsson


.....

Anne Siivola

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29/3-2019


.....

Anita Davlén

Föreningsvald revisor


.....

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stormen i Kristianstad, org.nr. 716406-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormen i Kristianstad 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 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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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. Risker 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 Stormen i Kristianstad 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 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.

Kristianstad den 29/3 2019



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Anita Davlén

Av föreningen vald revisor