

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad

Org nr 738200-2124



HSB - där möjligheterna bor



DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2018-05-02 I HSB BRF LAMMET

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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. Beslut nya stadgar version 5, andra beslutet
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen
HSB Brf Lammet



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad (738200-2124) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 58: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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Lammet 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grönbetesvägen 1-5 och Oxhagsvägen 22-32 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	494
2	42	2 423
3	24	1 758
4	3	233
5	3	324
	84	5 231

Lokaler, bostadsrätt	1	185
Lokaler, hyresrätt	9	52
Garage	12	
Parkeringsplatser	56	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2017, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Gunilla Grahn Randau	ordförande, vald till stämman 2019
Linda Engå	vice ordförande, vald till stämman 2018
Carl-Johan Bengtsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Inger Siversson	vice sekreterare, vald till stämman 2018
Karolina Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Alf Andersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Ing-Marie Persson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019



Av föreningen vald revisor har varit Christofer Klasson med Ing-Marie Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karl-Anders Nilsson och Marie-Louise Lönnerberg med Karl-Anders Nilsson som sammankallande.

Under året har Karl-Anders Nilsson varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadageenliga fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Föreningen har tecknat ett underhållsplansavtal med HSB Skåne och en besiktning kommer att göras under 2018. Besiktningen ligger till grund för den årliga uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen 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 året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.

Översyn av vattenförbrukningen.

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

2003 Stambyte.

2004 Inkoppling av fjärrvärme.

2005 Nytt tak (garanti).

2006 Byte av lägenhetsdörrar.

2010 Styrutrustning.

2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.

2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.

2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.

2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastlaskasset).
Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.

2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade.
IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

2018 Vattenreningsanläggning.

Inom 5 år Avloppsledning.

Planerade åtgärder ska finansieras i första hand med egna medel och om det behövs lån.

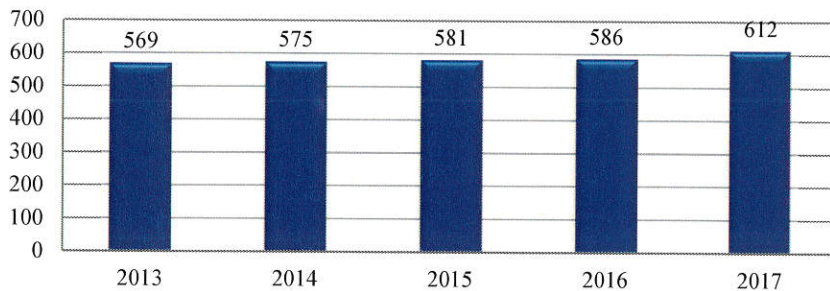


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² * bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1%. * I detta ingår även avgiften för el som debiteras på avierna.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 970 208 kr. Under året har föreningen amorterat 224 616 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

Kommentar till året resultat

Styrelsen anser att föreningen har en stabil ekonomi. Resultatet ligger i linje med budgeterat. Avgifterna som tas ut täcker de löpande kostnaderna och räcker till ett sparande. Genom att föreningen spara pengar ska man till större del kunna finansiera kommande investeringar och underhåll med egna medel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har valt olika bindningstider för lånen för att minimera risken för att lånen ska skrivas om ett år då räntorna är höga. Genom att spara pengar till kommande investeringar och underhåll minimeras även risken att behöva ta stora lån vid tidpunkter då räntan är hög.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	99
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	100

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 222	3 083	3 055	3 030
Resultat efter finansiella poster, tkr	481	225	401	217
Eget kapital, tkr	5 506	5 025	4 801	4 400
Taxeringsvärde, tkr	47 704	47 704	41 272	41 272
-varav byggnad, tkr	33 185	33 185	29 411	29 411
Soliditet	56%	50%	50%	47%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	612	586	581	575
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	298	298	298	298
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	313	303		
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	548	590	631	673
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	10	11	20	26
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	7%	8%	9%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	46	48	40	60
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	14	27	51	58
Avskrivning/m ² byggnadsyta	76	71	71	71

En snittlägenhet på 62 m² kan förenklat sägas vara belånad med 34 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 62 m² belöper en månadsavgift om ca 3 200 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 140		2 106 105	2 543 338	224 833	5 025 416
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				224 833	-224 833	
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			251 000	-251 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-74 043	74 043		
Årets resultat					480 760	480 760
Belopp vid årets utgång	151 140		2 283 062	2 591 214	480 760	5 506 176



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 768 171
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-251 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	74 043
Årets resultat	480 760
Summa till stämmans förfogande	3 071 974

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 071 974
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 222 433	3 083 101
Övriga rörelseintäkter		86 339	10 510
Summa rörelseintäkter		3 308 772	3 093 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 053 285	-2 085 804
Underhåll enligt plan		-74 043	-146 710
Övriga externa kostnader	3	-93 684	-98 438
Personalkostnader	4	-159 231	-117 201
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-413 148	-388 868
Summa rörelsekostnader		-2 793 391	-2 837 021
Rörelseresultat		515 381	256 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 755	30 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 376	-62 246
Summa finansiella poster		-34 621	-31 756
Resultat efter finansiella poster		480 760	224 833
Årets resultat		480 760	224 833

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

Årets resultat	480 760	224 833
Reservering till fond för yttre underhåll	-251 000	-259 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	74 043	146 710
Över-/underskott efter disposition av underhåll	303 803	111 742

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 729 387	4 778 382
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	322 340
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 729 387	5 100 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 729 887	5 101 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 120	443
Aktuell skattefordran		1 430	5 378
Övriga fordringar	8	85 701	100 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 805	12 957
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		143 055	119 631
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 100 000	3 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 100 000	3 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	841 429	1 130 907
<i>Summa kassa och bank</i>		841 429	1 130 907
Summa omsättningstillgångar		5 084 484	4 850 538
SUMMA TILLGÅNGAR		9 814 371	9 951 760

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 140	151 140
Fond för yttre underhåll		2 283 062	2 106 105
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 434 202	2 257 245
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 591 214	2 543 338
Årets resultat		480 760	224 833
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 071 974	2 768 171
Summa eget kapital		5 506 176	5 025 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 745 592	2 970 208
Summa långfristiga skulder		2 745 592	2 970 208
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	224 616	224 616
Leverantörsskulder		207 615	544 979
Övriga skulder	14	771 556	763 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	358 816	422 930
Summa kortfristiga skulder		1 562 603	1 956 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 814 371	9 951 760



**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	515 381	256 589
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	413 148	388 868
	928 529	645 457
Erhållen ränta	25 386	30 490
Erlagd ränta	-61 406	-62 403
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	892 509	613 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-54 215	37 567
Ökning/minskning av rörelseskulder	-392 503	426 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 791	1 077 466
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 813	-322 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 813	-322 340
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-224 616	-224 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 616	-224 616
Årets kassaflöde	179 362	530 510
Likvida medel vid årets början	4 825 810	4 295 299
Likvida medel vid årets slut	5 005 171	4 825 810
	179 362	530 510

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	841 429	1 130 907
Kortfristiga, likvida placeringar	4 163 743	3 694 903
	5 005 171	4 825 810

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 3,3% - 10,0%

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.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	16 260	15 735
Hysesintäkter övrigt	85 103	87 268
Årsavgifter bostäder	3 200 385	3 063 501
Årsavgifter lokaler	55 080	55 080
Avsättning inre fond	-158 200	-158 200
Intäkter pant, överlåtelser	21 952	17 503
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 853	2 214
Summa nettoomsättning	3 222 433	3 083 101
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	211 438	382 390
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	8 425	8 987
Lokalvård, städning	86 250	0
Snöröjning	690	5 491
El	302 500	187 526
Uppvärmning	558 772	571 349
Vatten, avlopp	122 852	126 066
Renhållning, sophämtning	91 401	92 666
Kabel-TV, internet	43 345	43 150
Fastighetsförsäkringspremier	39 889	36 787
Fastighetsskatt	115 500	111 552
Förvaltningsavtal	472 223	519 841
Summa drift	2 053 285	2 085 804

3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	3 690	1 125
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 300	0
Kontorsmaterial, tele, porto	4 949	5 878
Internet- /datakommunikation	9 168	7 922
Externt revisionsarvode	8 746	16 813
Kostnader pant, överlåtelse	28 618	24 266
Övriga förvaltningskostnader	10 713	6 059
Övriga externa tjänster	0	9 875
Medlemsavgifter	26 500	26 500
Summa övriga externa kostnader	93 684	98 438

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	76 600	54 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	46 719	40 008
Revisionsarvode	3 000	-500
Sociala avgifter	32 912	23 093
Summa personalkostnader	159 231	117 201

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2033

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	14 824 704	-10 166 222	-388 868	4 269 614
Ursprunglig mark	119 900			119 900
Om- och tillbyggnad	364 153	0	-24 280	339 873
Byggnader	15 308 757	-10 166 222	-413 148	4 729 387

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 824 704	14 824 704
Anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
Inköp	364 153	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 308 757	14 944 604

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 166 222	-9 777 354
Årets avskrivningar	-413 148	-388 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 579 370	-10 166 222

Redovisat värde

4 729 387 4 778 382

Taxeringsvärde

2017-12-31 2016-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	185 000	185 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	319 000	319 000
Summa taxeringsvärde	47 704 000	47 704 000

Fastighetsbeteckning: Lammet 2

Byggnads- och värdeår: 1959

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





6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets början		322 340	0
Pågående arbeten fastigheter		0	322 340
Omklassificeringar m.m.		-322 340	0
Utgående redovisat värde		0	322 340

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)		500	500
Utgående redovisat värde		500	500

8 Övriga fordringar		2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto		21 958	5 950
Avräkningskonto HSB Skåne		63 743	94 903
Summa övriga fordringar		85 701	100 853

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring		40 287	0
Förutbetalad kabel-tv		10 854	10 818
Förutbetalad internet		1 519	364
Upplupna ränteintäkter		2 145	1 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 805	12 957

10 Övriga kortfristiga placeringar		2017-12-31	2016-12-31
	Räntesats	Löptid	
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	171123-180222	800 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	171123-180222	500 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	171203-180302	300 000
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	171210-180309	2 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			4 100 000
			3 600 000

11 Kassa och bank		2017-12-31	2016-12-31
Sparbanken 1826		3 919	3 919
Sparbanken Skåne transaktionskonto		837 510	1 126 988
Summa kassa och bank		841 429	1 130 907

12 Förändring i eget kapital	
-------------------------------------	--

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.





13 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	0,75%	2018-11-28	50 832	406 884	457 716
Stadshypotek	1,66%	2020-09-30	173 784	2 563 324	2 737 108
			224 616	2 970 208	3 194 824
Nästa års amortering beräknas uppgå till				224 616	224 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 745 592	2 970 208
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,53%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				898 464	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				1 847 128	
14 Övriga kortfristiga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll			765 387	761 563	
Övriga kortfristiga skulder			6 169	2 048	
Utgående värde			771 556	763 611	
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång			761 563	667 732	
Årets avsättning			158 200	158 200	
Uttag under året			-154 377	-64 369	
Utgående värde			765 387	761 563	
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupen el			24 765	0	
Upplupen värme			60 000	0	
Förutbetalda månavgifter/hyror			262 946	261 342	
Upplupna räntekostnader			0	1 030	
Beräknat arvode för revision			8 708	8 500	
Övriga interimsskulder			2 397	152 058	
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			358 816	422 930	



16 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

6 815 100

6 815 100

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

6 815 100

6 815 100

Kristianstad 26/2-18

ort och datum

Gunilla Grahn Randau

Gunilla Grahn Randau

Linda Engå

Linda Engå

Carl Johan Bengtsson

Carl-Johan Bengtsson

Inger Siversson

Inger Siversson

Karolina Nilsson

Karolina Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den *9 mars 2018*

Christofer Klasson

Christofer Klasson
Föreningsvald revisor

Johan Törnquist

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad, org.nr. 738200-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Lammet i Kristianstad 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 180309

ort och datum

Christofer Klasson

Christofer Klasson
Av föreningen vald
revisor

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

