

Bostadsrättsföreningen Husaren
Org nr 749600-0170

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Brf Husarens fastighetsadresser är Bandholtzgatan 13, 15, 17 & 19 i Varberg. Fastigheterna uppfördes under år 1961.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förenings byggnader upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Nils Holgersson	Ordförande
Susanne Davidsson	Sekreterare
Lennart Davidsson	Vice ordförande
Bengt Cernelind	
Angela Ekelöf	

Suppleanter har varit Björn Örjangård, Kerstin Johansson och Verica Pastuhovic.

Valberedningen inför årsstämman 2019 består av Gunnel Claesson och Eva Rehn.

Revisor

Lena Fiedler, Varbergs Revisionsbyrå

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

11 st lägenheter har under året bytt ägare. 

Information från styrelsen

Information om den nya dataskyddsförordningen har lämnats ut till alla medlemmar.

Från november 2018 behövs återvinningskort för att kunna besöka kommunens återvinningsanläggningar. Alla medlemmar har fått återvinningskort.

Vart 10:e år skall fastigheten energideklareras. Ramböll AB kommer att göra detta våren 2019.

Styrelsen har ansvarsförsäkring.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Husaren 7 innehållande 114 bostadslägenheter om 6 693 m² varav:

27 st 1 rum och kök
54 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde 2018 är 65 105 000 kr, varav mark 17 780 000 kr .

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa till fullvärde.

Alla lägenhets- och källardörrar har bytts till säkerhetsdörrar.

Föreningens låssystem har bytts ut.

Postboxar har satts upp i alla trappuppgångar.

Balkongerna i 13-huset har målats.

Sotning av skorsten i uppgång 13 A har gjorts (skall göras vart 3:e år)

Planerade fastighetsarbeten 2019:

Översyn av hängrännor och stuprör skall göras 2019 på alla hus utom 13-husets västra sida, där byte gjordes 2017.

Sättningsskador på asfalterade ytor skall ses över och åtgärdas under 2019.

Källardörrar som inte är utbytta skall målas i samma nyans som de nya källardörrarna. 

Ekonomi

Enligt styrelsens förslag höjdes följande avgifter den 1/1 2018.

Årsavgifter + 2,0 %

Bränsleavgifter + 2,0 %

Garageavgifter + 5,0 %

Årets genomsnittliga avgifter (exkl. värme) var 489 kr per m2 och år.

Föreningens kostnad för värme, el och vatten var 174 kr per m2 under året.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 082	3 987	3 928	3 867
Resultat efter finansiella poster	tkr	-833	389	948	-1 804
Soliditet	%	62	63	69	60

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Yttre reparationsfond	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	341 700	2 697 937	260	260 492	3 300 389
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Överföring från yttre fond		260 000	-260 000		
Balanseras i ny räkning			260 492	-260 492	
Årets resultat	—	—	—	-961 638	-961 638
Belopp vid årets utgång	<u>341 700</u>	<u>2 957 937</u>	<u>752</u>	<u>-961 638</u>	<u>2 338 751</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	752
Årets resultat	-961 638
Totalt	-960 886

Styrelsen föreslår följande disposition:

Från föreningens fond för yttre reparation återförs	-962 000
I ny räkning balanseras	1 114

Totalt	-960 886
--------	----------

2

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter	2	4 026 990	3 940 298
Övriga rörelseintäkter	3	54 936	47 216
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 081 926	3 987 514
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-2 243 090	-851 681
Personalkostnader	4	-769 092	-756 121
Driftskostnader	5	-1 273 687	-1 230 957
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-578 605	-694 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 450	-70 410
Summa rörelsekostnader		-4 918 924	-3 603 205
Rörelseresultat		-836 998	384 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 672	4 495
Summa finansiella poster		3 672	4 495
Resultat efter finansiella poster		-833 326	388 804
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till inre reparationsfond		-128 312	-128 312
Summa bokslutsdispositioner		-128 312	-128 312
Resultat före skatt		-961 638	260 492
Årets resultat		-961 638	260 492

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och R.O.T investeringar	7	279 700	279 700
Fastighetsförbättringar	8	435 600	490 050
		<u>715 300</u>	<u>769 750</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>715 300</u>	<u>769 750</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 337	63 337
		<u>63 337</u>	<u>63 337</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 993 664	4 411 761
		<u>2 993 664</u>	<u>4 411 761</u>
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>3 057 001</u>	<u>4 475 098</u>
Summa tillgångar		<u>3 772 301</u>	<u>5 244 848</u>

✓

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		341 700	341 700
Yttre reparationsfond		2 957 937	2 697 937
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 299 637</u>	<u>3 039 637</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		752	260
Årets resultat		-961 638	260 492
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-960 886</u>	<u>260 752</u>
Summa eget kapital		<u>2 338 751</u>	<u>3 300 389</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott årsavgifter		342 952	333 851
Leverantörsskulder		122 174	673 418
Inre reparationsfond		816 067	788 662
Skatteskulder		35 967	32 708
Övriga skulder		37 949	38 666
Upplupna kostnader		78 441	77 154
Summa kortfristiga skulder		<u>1 433 550</u>	<u>1 944 459</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 772 301</u>	<u>5 244 848</u>

5

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med K2 - Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar 10 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Avgifter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avgifter	3 274 836	3 210 852
Bränsleavgifter	569 808	558 324
Garage, parkeringsavgifter m.m.	182 346	171 122
	<u>4 026 990</u>	<u>3 940 298</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avgifter för lokaler	53 136	44 616
Övrigt	1 800	2 600
	<u>54 936</u>	<u>47 216</u>

Not 4 Personal

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Medelantalet anställda		
Män	1 —	1 —
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>
Löner och sociala kostnader		
Löner	404 074	392 819
Styrelsearvode	91 000	89 600
Pensionskostnader	14 360	13 986
Sociala kostnader inklusive uttagsmoms	259 658	259 716
Totala löner, sociala kostnader och uttagsmoms	<u>769 092</u>	<u>756 121</u>

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
El	109 650	116 506
Fjärrvärme	795 750	753 770
Vatten	258 616	249 962
Renhållning	109 671	110 719
	<u>1 273 687</u>	<u>1 230 957</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsmaterial	27 900	14 875
Revisionsarvode	8 750	8 750
Förvaltningsarvode	175 000	172 000
Fastighetsförsäkring	52 897	52 067
Fastighetsavgift	155 910	148 850
Fastighetsskatt	21 050	23 190
Tv-avgifter	66 569	199 061
Övrigt	70 529	75 243
	<u>578 605</u>	<u>694 036</u>

2

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader, mark och R.O.T. investeringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader och R.O.T. investeringar		
Ingående och utgående anskaffningsvärden	10 392 220	10 392 220
Ingående avskrivningar	-10 392 220	-10 392 220
Utgående avskrivningar	-10 392 220	-10 392 220
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Mark

Anskaffningsvärde mark	<u>279 700</u>	<u>279 700</u>
Redovisat värde	<u>279 700</u>	<u>279 700</u>

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	544 500	-
- Inköp	-	544 500
Utgående anskaffningsvärden	544 500	544 500
Ingående avskrivningar	-54 450	-
- Årets avskrivningar	-54 450	-54 450
Utgående avskrivningar	-108 900	-54 450
Redovisat värde	<u>435 600</u>	<u>490 050</u>

4

Not 9 Ansvarsförbindelser

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Borgensåtagande	6 582	6 418
	<u>6 582</u>	<u>6 418</u>

Varberg 2019-03 - 07



Nils Holgersson



Lennart Davidsson



Bengt Carnelind



Susanne Davidsson

Angela Ekelöf



Min revisionsberättelse har lämnats 2019- *03-13*



Lena Fiedler

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husaren

Org.nr 749600-0170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husaren för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husaren för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

2

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 13 mars 2019



Lena Fiedler
Auktoriserad revisor