



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Venus i Skillingaryd



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Venus i Skillingaryd

Org nr 716403-1804

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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. Föreningen har sitt säte i Skillingaryd.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1983 på fastigheten Venus 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ljungabergsgatan 8 i Skillingaryd.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	17	st	2	rok	1 139,0	m ²
		6	st	3	rok	496,0	m ²
						1 635,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	3	st			714,5	m ²
P-platser	Hyresrätt	7	st				
		10	st			714,5	m ²
Totalt		33	st			2 349,5	m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av ventilationssystemet (2017)
- Tvätt samt behandling av takpannor (2018)
- Byte av nocktätning (2018)
- Målning av golv i soprum (2018)
- Ombyggnad lokal (2018)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-11-13.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Översyn av belysning på loftgångar.
- Ventilation i lokal (pågående)

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 870 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 0,99 % från och med 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 434 954. Under året har föreningen amorterat 171 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 43 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Teknisk förvaltning, HSB Förvaltning



Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-10. På stämman deltog 10 (14) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 29 (32) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tommy Nilsson	ordförande
Andreas Thunander	sekreterare
Karl Gallus	ledamot
Inger Svensson	ledamot
Irene Rosander	ledamot utsedd av HSB Göta
Jeanette Aronsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Nilsson och Andreas Thunander samt suppleanten Jeanette Aronsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Nilsson, Karl Gallus, Andreas Thunander och Inger Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit Tommy Nilsson.

Revisor har varit Ingvar Gustavsson med Karl-Göran Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Karl Gallus med Andreas Thunander som suppleant.

Valberedning har varit Maj Grunditz, sammankallande, och Ingvar Gustavsson.

cd

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 824	1 715	1 649	1 523	1 541
Res. efter finansiella poster, tkr	-117	155	84	179	183
Soliditet	19	19	18	17	16
Balansomslutning, tkr	10 257	10 747	10 742	10 751	10 615
Eget kapital, tkr	1 976	2 093	1 938	1 854	1 675
Taxeringsvärde, tkr	9 364	9 364	9 364	8 526	8 526
- varav byggnad, tkr	7 319	7 319	7 319	6 916	6 916
Underhållsfond tkr	2 020	2 313	1 904	1 600	1 317
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	870	864	849	828	807
Bankskuld kr/m ²	4 547	4 652	4 757	4 847	4 922
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	79	81	83	93	94
Räntekostnader kr/m ²	149	152	172	196	199

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	405 997	0	2 313 367	-781 735	155 204
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			-155 720	310 924	-155 204
			2 157 647	-470 811	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			427 300	-427 300	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-564 876	564 876	
Årets resultat					-116 629
Belopp vid årets slut	405 997	0	2 020 071	-333 236	-116 629

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 470 811
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 427 300
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	564 876
Årets resultat	- 116 629
Till stämmans förfogande	- 449 864

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-449 864
---------------------	----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 020 071 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 823 808	1 715 062
Summa rörelsens intäkter		1 823 808	1 715 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-826 668	-842 933
Periodiskt underhåll	Not 3	-564 876	-12 107
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 183	-21 910
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-35 236	-31 895
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 184	-255 184
Övriga rörelsekostnader		0	-155 720
Summa rörelsens kostnader		-1 704 147	-1 319 748
Rörelseresultat		119 661	395 314
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 834	7 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 124	-247 928
Summa finansiella poster		-236 290	-240 110
Årets resultat		-116 629	155 204

el

Balansräkning

2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7 6 326 766 6 581 950

Mark

687 827 687 827

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 15 156 0

7 029 749 7 269 777

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 030 249 7 270 277

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

1 609 690 1 871 362

Övriga fordringar

Not 9 12 390 12 388

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 71 951 66 537

1 694 031 1 950 287

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

Swedbank

32 486 26 914

32 486 26 914

Summa omsättningstillgångar

3 226 517 3 477 201

Summa tillgångar

10 256 766 10 747 478

Balansräkning

2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

405 997

405 997

Fond för yttre underhåll

2 020 071

2 313 367

2 426 068

2 719 364

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-333 236

-781 735

Årets resultat

-116 629

155 204

-449 864

-626 532

Summa eget kapital

1 976 204

2 092 832

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

7 263 954

7 434 954

7 263 954

7 434 954

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

171 000

171 000

Leverantörsskulder

155 096

86 899

Fond för inre underhåll

460 927

736 789

Övriga skulder

Not 13

15 988

14 453

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

213 598

210 551

1 016 609

1 219 692

Summa skulder

8 280 563

8 654 646

Summa eget kapital och skulder

10 256 766

10 747 478

Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Ombyggnader	4,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 982 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 884 884 kr (9 884 884 kr).

cd

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 422 552	1 412 868
	Hyror	435 402	446 992
	Elintäkter	0	8 355
	Övriga intäkter	28 650	29 552
	Bruttoomsättning	1 886 604	1 897 767
	Hyresbortfall	0	-127 100
	Avsatt till inre fond	-62 796	-55 605
		1 823 808	1 715 062

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	207 000	196 217
	Reparationer	70 657	94 554
	El	85 924	111 282
	Uppvärmning	190 706	181 821
	Vatten	75 786	62 858
	Sophämtning	30 139	38 020
	Kabel-TV, internet	20 491	18 141
	Övriga avgifter	14 070	12 982
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 916	40 916
	Förvaltningsarvoden	76 008	74 052
	Övriga driftskostnader	14 971	12 090
		826 668	842 933

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	564 876	12 107
		564 876	12 107

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 183	8 910
	Medlemsavgifter	13 000	13 000
		22 183	21 910

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	11 500	11 000
Vicevärdsarvode	15 000	12 920
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	7 736	6 975
	35 236	31 895

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	255 184	255 184
	255 184	255 184

ce

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 396 136	10 659 818
Årets investeringar	0	961 539
Årets försäljning/ utrangering	0	-225 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 396 136	11 396 136

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 814 186	-4 628 503
Årets avskrivningar	-255 184	-255 184
Årets försäljning/utrangering	0	69 501
Utgående avskrivningar	-5 069 370	-4 814 186

Utgående bokfört värde 6 326 766 6 581 950

Taxeringsvärde för Venus 7

Byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
Byggnad - lokaler	1 319 000	1 319 000
	7 319 000	7 319 000

Mark - bostäder	1 532 000	1 532 000
Mark - lokaler	513 000	513 000
	2 045 000	2 045 000

Taxeringsvärde totalt 9 364 000 9 364 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	0	77 407
Årets investering	15 156	884 132
Omfört till byggnad	0	-961 539
Utgående anskaffningsvärde	15 156	0

Pågående nyanläggning avser ventilation. Beräknad utgift uppgår till ca 600 000 kr och beräknas färdig 2019.

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran	1 698	1 698
Skattekonto	10 692	10 690
	12 390	12 388

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	71 543	66 099
Upplupna intäkter	408	438
	71 951	66 537

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-03-01	3 mån	0,35%	1 500 000
					1 500 000

GL

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0559924-865745	1,67%	2021-06-01	1 708 674	75 000
Stadshypotek	695027	3,70%	2023-03-30	5 726 280	96 000
				7 434 954	171 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 263 954

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 579 954

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

171 000

171 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

10 541 000

10 541 000

Varav obelånade

0

0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 250	7 476
Arbetsgivaravgifter	7 738	6 976
Övriga kortfristiga skulder	0	1
	15 988	14 453

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 068	17 354
Övriga upplupna kostnader	9 180	14 599
Förutbetalda hyror och avgifter	187 350	178 598
	213 598	210 551

cl

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Skillingaryd 15 / 4 2019


Andreas Thunander

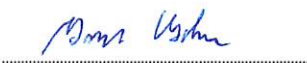

Inger Svensson


Irene Rosander


Karl Gallus


Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ingvar Gustavsson

Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson

Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Skillingaryd, org.nr. 716403-1804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Skillingaryd 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 uttalanden

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 revisionssed 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. 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 Venus i Skillingaryd 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. 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 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.

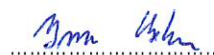
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Skillingaryd den 26 / 4 2019



Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingvar Gustavsson

Av föreningen vald revisor