



ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

2017-07-01 - 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Årjäng, Silbodals Prästgård 1:144, som stod färdigställd år 1985. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1 728 m² fördelade i 6 hus med adress Pionvägen 1 - 11. Föreningen har 14 garage och 9 bilplatser samt 2 gästparkeringar och en föreningslokal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003, typavvikelse kapitalavgäld, med tillhörande komplement.

Föreningsstämma: Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2017. Extra stämma hölls den 10 juni 2018 angående nya stadgar. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Tommy Moberg med Ritva Autio som suppleant.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Anders Johansson	ordförande	
Annelie Carlsson	vice ordförande	
Ritva Autio	sekreterare	
Hans-Arne Sörli	vice sekreterare	i tur att avgå
Tommy Moberg	ledamot	i tur att avgå
Sigvard Olsson	suppleant	i tur att avgå
Ronny Rogersson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anders Johansson, Annelie Carlsson, Tommy Moberg och Hans-Arne Sörli, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Sven Olsson och Tone Nielsen.

Revisorer: Revisorer har varit Birgitta Moberg med Kenny Nerstrand som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har varit Tone Nielsen.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Vattenfall	El och nät
Årjängs Kommun	Vatten, sophämtning
Årjängs Nät	Fiber
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Armaturer belysning	2017
Målning fasader, takbyte	2016
Målning av fönster och balkonger	2010
Byte köksfläktar	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Underhåll/Investeringar: Inget underhåll har utförts under året.

Framtida underhåll omläggning av stenplattor entréer samt runt husen.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2007-07-05 i samarbete med HSB Värmland, senast uppdaterad 2015-09-23. Planen innehåller alla väsentliga underhållsåtgärder inkl stammar.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes med 1% 2017-07-01 och uppgår i genomsnitt till 671 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2018. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 754 tkr. Under året har föreningen amorterat 133 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 25 st (en per bostadsrätt) varav HSB Värmland utgör en medlem.

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	436 002	50 000	578 026	-754 806
Resultatdisposition			-754 806	754 806
Avsättning till framtida underhåll		210 000	-210 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		0	0	
Årets resultat				299 837
Belopp vid årets utgång	436 002	260 000	-386 779	299 837

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning, tkr	1 216	1 208	1 155	1 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	-755	40	-50
Soliditet, %	6%	3%	12%	12%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	671	664	633	620
Låneskuld kr/kvm	5 066	5 143	4 294	4 341
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	203	814	441	243

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-176 779
Avsättning till framtida underhåll	-210 000
Årets resultat	299 837
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust att behandlas av stämman	-86 942

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	-86 942
	-86 942

RESULTATRÄKNING		Not 1	
		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 215 883	1 207 805
Summa rörelseintäkter		1 215 883	1 207 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-284 827	-278 572
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 029	-90 555
Underhåll enligt plan		0	-1 064 674
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 868	-62 673
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-213 238	-204 538
Summa rörelsekostnader		-670 962	-1 701 012
Rörelseresultat		544 921	-493 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 084	-261 600
Summa finansiella poster		-245 084	-261 599
Resultat efter finansiella poster		299 837	-754 806
Årets resultat		299 837	-754 806

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 222 069	8 416 922
Inventarier och installationer	Not 8	118 154	31 539
Summa materiella anläggningstillgångar		8 340 223	8 448 461

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		8 340 723	8 448 961
------------------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 181
Aktuell skattefordran		200	0
Övriga kortfristiga fordringar		96	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 482	27 457
Summa kortfristiga fordringar		21 778	31 706

Kassa och bank

Kassa		82	82
Bank	Not 11	1 156 980	879 404
Summa kassa och bank		1 157 062	879 486

Summa omsättningstillgångar		1 178 840	911 192
------------------------------------	--	-----------	---------

Summa tillgångar		9 519 563	9 360 152
-------------------------	--	-----------	-----------

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	436 002	436 002
Fond för yttre underhåll	260 000	50 000
Summa bundet eget kapital	696 002	486 002

Frött eget kapital

Balanserat resultat	-386 779	578 026
Årets resultat	299 837	-754 806
Summa frött eget kapital	-86 942	-176 779

Summa eget kapital

609 060	309 223
---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 620 556	8 753 888
Summa långfristiga skulder		8 620 556	8 753 888

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	133 332	133 332
Medlemmarnas inre fond		15 447	15 447
Leverantörsskulder		8 596	11 053
Aktuell skatteskuld		0	1 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	555	930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 017	134 708
Summa kortfristiga skulder		289 947	297 041

Summa skulder

8 910 503	9 050 929
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

9 519 563	9 360 152
-----------	-----------

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Eventuallförpliktelser

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Lån långfristig resp kortfristig del

1 493 tkr av föreningens lån löper med 3 månaders bindning. Styrelsen bedömer att lånet är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristig per 2018-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår som redovisas som kortfristig del.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 601 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017/18	2016/17
	Arsavgifter bostäder	1 159 584	1 148 088
	Hysesintäkt garage och bilplatser	55 253	54 641
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	896	5 076
	Övriga intäkter och ersättningar	150	0
		1 215 883	1 207 805

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-8 061	-17 160
	El	-28 965	-30 503
	Vatten	-126 892	-124 226
	Renhållning	-51 500	-55 984
	TV, bredband	-13 800	0
	Fastighetsskötsel	-2 379	-1 822
	Försäkringar	-22 402	-21 398
	Fastighetsskatt	-19 116	-19 116
	Övriga driftskostnader	-11 712	-8 363
		-284 827	-278 572

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 037	-8 538
	Förvaltningskostnader	-56 187	-54 544
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 791	-3 289
	Föreningsverksamhet	-3 171	-4 143
	Kontorskostnader, porto	-960	-916
	Konsultkostnader (Energideklaration)	-22 125	-5 925
	Medlemsavgifter HSB	-13 200	-13 200
	Stämna och styrelse	-558	0
		-107 029	-90 555

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-11 500	-10 000
	Löner för anställda	-7 250	-4 000
	Vicevärdsarvode	-34 700	-37 200
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-10 918	-9 973
		-65 868	-62 673

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-194 853	-194 853
	Installationer	-10 500	0
	Inventarier	-7 885	-9 685
		-213 238	-204 538

Not 7	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 954 893	9 251 860
Årets utrangering byggnad	0	-179 291
Årets investering byggnader	0	882 324
Ingående anskaffningsvärde mark	365 000	365 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 319 893	10 319 893

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 365 620	-1 350 058
Årets utrangering byggnad	0	179 291
Årets avskrivningar byggnader	-194 853	-194 853
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 560 473	-1 365 620

Nedskrivning byggnader	-537 351	-537 351
------------------------	----------	----------

Utgående bokfört värde	8 222 069	8 416 922
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	7 857 069	8 051 922
Bokförda värden mark	365 000	365 000

Fastighetsbeteckning:

Silbodals Prästgård 1:144

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	5 400 000	972 000	6 372 000	6 372 000

Not 8	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	61 076	21 652
Årets investeringar	105 000	39 424
Utgående anskaffningsvärden	166 076	61 076

Ingående avskrivningar	-29 537	-19 852
Årets avskrivningar	-18 385	-9 685
Utgående avskrivningar	-47 922	-29 537

Utgående bokfört värde	118 154	31 539
-------------------------------	----------------	---------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	11 597	10 805
Förutbetald medlemsavgift	0	6 600
Förutbetald administration	9 210	9 327
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675	725
	21 482	27 457

Not 11 Bank		
Westra Wermlands Sparbank	1 156 980	879 404
	1 156 980	879 404

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	2022-12-30	2,85%	2022-12-30	2 662 500	30 000
Westra Wermlands Sparbank	2019-05-30	2,52%	2019-05-30	2 662 500	30 000
Westra Wermlands Sparbank	2022-06-30	2,81%	2022-06-30	1 935 552	20 000
Westra Wermlands Sparbank	3 mån	2,40%		1 493 336	53 332
				8 753 888	133 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 620 556
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	533 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 087 228

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 063 000	9 063 000
Summa ställda säkerheter	9 063 000	9 063 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	555	930
	555	930

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	13 000	11 500
Upplupna sociala avgifter	4 387	4 120
Upplupen renhållning	3 490	0
Upplupna räntekostnader	2 887	3 093
Upplupen revision	8 900	8 538
Upplupen medlemsavgift	6 600	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	92 753	107 457
	132 017	134 708

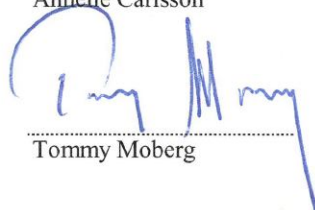
Ärjäng den 14 / 10 2018


Anders Johansson


Annelie Carlsson


Hans-Arne Sørli


Ritva Autio


Tommy Moberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018 - 10-29


Kenny Nerstrand

Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västanås i Årjäng, org.nr. 716411-1829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västanås i Årjäng för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 Västansås i Årjäng 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 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. 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 överträdelse 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.

Årjäng den

29/10 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kenny Nerstrand

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Visat 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 m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

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

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

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 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 förhållanden 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. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

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.