

Årsredovisning för

HSB brf Fröding i Karlskoga

716411-6209

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fröding i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Björn Elfström. Vaktmästartjänster har köpts in av HSB Brf Elefanten i Karlskoga. Alliance Plus sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-18.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 7 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Gärdesgatan 1 B-C.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	243,00
3 r o k	12	825,00
	18	1 068,00

Garage: 15 st

P-platser: 3 st

Taxeringsvärdet är 6 916 tkr varav byggnadsvärdet är 5 205 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-09-07.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - Stamreovering.

2015 - Byte värmeväxlare och cirkulationspump.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. 

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Andersson	ordförande
Britt Blom	vice ordförande
Helene Elfström	sekreterare
Malin Sandberg	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Mona Gustafsson	suppleant
Anna-Karin Westman	suppleant utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Helene Elfström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Andersson, Helene Elfström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Roger Jacobsson, suppleant Lars-Olof Nyhlen, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Conny Andersson, ersättare Helene Elfström.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Elfström, sammankallande, och Lars-Göran Sjögren. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

Årets underhåll

Inget under året.

Framtida underhåll

Byte garagetak.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2017-01-01 med 1,5%. Hyrorna oförändrade.

Budget för nästa år

I budget finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 38 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2017.

Årsavgifterna samt hyror för garage samt biluppställningsplatser höjs 2018-01-01 med 2%.

Ekonomisk översikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	708	699	693	682	670
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	-32	-129	40	43
Balansomslutning, tkr	3 829	3 831	3 915	4 026	3 993
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	640	631	624	615	606
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	468	464	429	383	391
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 971	3 008	3 045	3 081	3 118
Likviditet i % *	240	231	228	284	281
Soliditet i % **	9	8	9	12	11

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0. *lw*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	267 000	12 578	-	57 312	-32 159
Disposition enligt stämmobeslut				-32 159	32 159
Reservering till fond för YU enl.plan			38 000	-38 000	
Anspråktagande av fond för YU					
Årets resultat					24 529
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	38 000	-12 847	24 529

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	25 153
Årets resultat	24 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-38 000
Summa till stämmans förfogande	11 682

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	11 682
--------------------------------	---------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	707 662	699 257
Övriga rörelseintäkter		9	5
		707 671	699 262
Fastighetskostnader			
Drift	3	-499 522	-496 030
Periodiskt underhåll	4	-	-46 265
Personalkostnader	5	-47 316	-45 291
Avskrivningar	6	-64 972	-64 972
Rörelseresultat		95 861	46 705
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 644	4 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-74 976	-83 822
Resultat efter finansiella poster		24 529	-32 159
Årets resultat		24 529	-32 159

Tilläggsupplysning

Årets resultat	24 529	-32 159
Reservering till fond för yttre underhåll	-38 000	-36 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	36 000
Resultat efter fondförändring	-13 471	-32 159 <i>m</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 950 116	3 015 088
Inventarier	10	-	-
		<u>2 950 116</u>	<u>3 015 088</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 950 117</u>	<u>3 015 089</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	463
Swedbank underkonto		660 664	597 168
Övriga fordringar	11	1 834	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 655	16 219
		<u>679 153</u>	<u>615 683</u>
Kortfristiga placeringar	13	200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>879 153</u>	<u>815 683</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 829 270</u>	<u>3 830 772</u> <i>mm</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		38 000	-
		<u>317 578</u>	<u>279 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 847	57 312
Årets resultat		24 529	-32 159
		<u>11 682</u>	<u>25 153</u>
Summa eget kapital		<u>329 260</u>	<u>304 731</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 134 073	3 173 249
		<u>3 134 073</u>	<u>3 173 249</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	39 176	39 176
Leverantörsskulder		61 199	36 777
Skatteskulder		7 173	4 469
Övriga skulder	15	2 613	1 325
Fond för inre underhåll	16	199 375	187 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	56 401	83 882
		<u>365 937</u>	<u>352 792</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 829 270</u>	<u>3 830 772</u> <i>mw</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominella belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4 %. Avskrivning på sophusen sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. jw/

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	683 856	673 704
Hyror	58 986	58 753
Summa	742 842	732 457
Avsättning till fond för inre underhåll	-33 800	-33 200
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 380	-
Summa	707 662	699 257

Not 3 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	94 690	94 690
Reparationer och löpande underhåll	42 225	24 172
Uppvärmning	139 825	139 902
El	63 760	65 710
Vatten	29 660	31 212
Sophämtning	11 238	11 232
Övriga avgifter	25 320	34 801
Förvaltningskostnader	58 148	50 187
Kommunal fastighetsavgift	23 884	23 884
Övrigt	10 772	20 240
Summa	499 522	496 030

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7 826 kr (7 505 kr).

Not 4 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	46 265
Summa	-	46 265

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	8 989	8 644
Vicevärdsarvode	26 572	25 560
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 322	1 305
Övriga ersättningar	200	-
Sociala kostnader	10 233	9 782
Summa	47 316	45 291

Inga anställda finns.

Not 6 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	64 972	64 972
Summa	64 972	64 972

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	3 642	4 943
Ränteintäkter, skattekonto	2	15
Summa	3 644	4 958

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	74 976	83 822
Summa	74 976	83 822 <i>mw</i>

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 454 730	4 454 730
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	<u>4 792 630</u>	<u>4 792 630</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 777 542	-1 712 570
-Årets avskrivning enligt plan	-64 972	-64 972
	<u>-1 842 514</u>	<u>-1 777 542</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 950 116	3 015 088
Bokfört värde byggnader	2 612 216	2 677 188
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	2 950 116	3 015 088

	<i>Fördelat ansk.värde</i>	<i>Fördelade ack.avskr</i>
Stomme, grund	2 178 297	902 388
Stammar, värme	571 888	115 587
El	312 943	305 009
Fasad	222 275	92 082
Fönster	139 711	41 508
Yttertak	87 293	47 613
Ventilation	80 565	76 598
Inre UH	444 550	184 160
Garage	45 717	19 263
Rest	342 297	43 711
	<u>4 425 536</u>	<u>1 827 919</u>

Komponentavskrivning faktisk

	<i>Faktiskt ansk.värde</i>	<i>Faktiskt ack.avskr</i>
Sophus	29 194	14 595
	<u>29 194</u>	<u>14 595</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 6 916 000 (kr 6 916 000). Värdeår 1977.

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Total</i>
Bostäder/hyreshus	5 000 000	1 468 000	6 468 000
Lokaler	205 000	243 000	448 000
	<u>5 205 000</u>	<u>1 711 000</u>	<u>6 916 000</u> ✓

Not 10 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 310	35 310
	35 310	35 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 310	-35 310
	-35 310	-35 310
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 834	1 833
Summa	1 834	1 833

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Schneider Electric	-	2 517
Comhem	4 014	3 951
Dubbelbetald faktura Ljungs EI	604	-
Länsförsäkringar	9 426	8 314
Ränteintäkter	2 236	1 248
HSB Brf Gasellen	375	189
Summa	16 655	16 219

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,70%	2016-02-10--2017-02-09	-	200 000
Bunden placering	1,25%	2017-02-09--2018-02-08	200 000	-
Summa			200 000	200 000 <i>mw</i>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	1,85%	2020-10-30	2020-10-30	512 180	518 208
Stadshypotek	3,43%	2017-09-30	2017-09-30	-	331 455
Stadshypotek	1,95%	2021-09-30	2021-09-30	327 995	-
Stadshypotek	2,07%	2017-02-09	2017-02-09	-	74 538
Stadshypotek	2,07%	2018-02-09	2018-02-09	68 914	-
Stadshypotek	1,75%	2017-03-07	2017-03-07	-	417 224
Stadshypotek	1,84%	2022-06-01	2022-06-01	412 760	-
Stadshypotek	2,69%	2018-06-01	2018-06-01	926 400	936 000
Stadshypotek	1,77%	2021-06-01	2021-06-01	925 000	-
Stadshypotek	3,02%	2017-06-01	2017-06-01	-	935 000
				3 173 249	3 212 425
Avgår kortfristig del				-39 176	-39 176
Summa				3 134 073	3 173 249

Nästa års amortering uppgår till 39 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 196 tkr, därefter beräknas skulden uppgå till 2 977 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 684 500	3 684 500
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	3 684 500	3 684 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Preliminärskatt personal	732	647
Sociala kostnader personal	768	678
Mervärdesskatt	1 113	-
Summa	2 613	1 325

Not 16 Fond för inre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	187 163	169 570
Årets avsättning	33 800	33 200
Uttag under året	-21 588	-15 607
Belopp vid årets utgång	199 375	187 163

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
BoRevision revisionsarvode	7 823	7 497
Upplupna räntor	6 370	7 671
Förskottsbetalda avgifter/hyror	37 829	63 788
HSB brf Elefanten	4 379	4 926
Summa	56 401	83 882

Underskrifter

Karlskoga 2018-03-07



Conny Andersson



Britt Blom



Helene Elfström



Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2018-03-07



Roger Jacobsson
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröding i Karlskoga.org.nr.

716411-6209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding i Karlskoga 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 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. Revisorens 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. Den 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 Fröding i Karlskoga 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 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.

Karlskoga den / 2018 - 03 - 07



Heléne Majjgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roger Jacobsson

Av föreningen vald
revisorssuppleant
(tjänstgörande)

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

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.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar 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, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s 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, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE 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. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.