

ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

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

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

Org nr 773200-0091

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Åkerbäret 2, som stod färdigställd år 1958. Fastigheten består av 40 bostäder på totalt 3 200 m² på Olsätersgatan 4-82. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har stadgar som är tagna 2006-04-24.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Paola Kallerdahl	ordförande	i tur att avgå
Susanne Träff Karlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Emil Mörk	sekreterare	
Caroline Larsen	ledamot	
Malin Johansson	ledamot	
Charlotte Johansson	suppleant	
Jonas Albertsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Paola Kallerdahl, Caroline Larsen och Susanne Träff Karlsson två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Anna Edmark och Anna Jildenhed.

Revisorer: Revisorer har varit Anneli Blom med Jacob Widing som suppleant valda av föreningen samt en revisor från KPMG.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Även fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel och Energioptimering
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
G4S Security Services AB	Bevakning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Relining	2006
Byte entrédörrar	2010
Takbeläggning	2013
Byte staket	2014
Byte av grindar	2015
Installation av styrsystem för värme	2016
Renovering tvättstuga	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-19.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Renovering tvättstuga ca 700 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2005-11-08 och uppdaterades senast 2016-09-01.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Byta fönster på plan 2, ca 700 000 kr.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 540 kr/m² oförändrat från föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för lägenheter år 2018. Månadsavgiften innefattar vatten och värme. Hushållsel betalar var och en direkt till leverantör.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 116 528 kr. Under året har föreningen amorterat 28 795 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46 st varav röstberättigade medlemmar 40 st.

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</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	1 733	1 737	1 733	1 687
Resultat efter finansiella poster, tkr	-210	421	483	-46
Soliditet, %	49%	51%	46%	35%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	540	540	540	525
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	661	670	679	688
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	506	346	296	304

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 603	54 052	1 369 371	574 884	420 950
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				420 950	-420 950
Avsättning framtida underhåll enligt plan			460 800	-460 800	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-708 647	708 647	
Årets resultat					-210 207
Belopp vid årets utgång	133 603	54 052	1 121 524	1 243 680	-210 207

Resultatdisposition

Balanserat resultat	995 834
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	708 647
Avsättning till underhållsfonden*	-460 800
Årets resultat	-210 207
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 033 473

Styrelsen förseklår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 033 473**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med budget.

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

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 732 704	1 736 654
Summa rörelseintäkter		1 732 704	1 736 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 529 435	-928 753
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 816	-109 783
Personalkostnader och arvode	Not 5	-91 500	-82 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-161 067	-161 067
Summa rörelsekostnader		-1 908 818	-1 282 156
Rörelseresultat		-176 114	454 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		272	3 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 365	-36 703
Summa finansiella poster		-34 093	-33 549
Resultat efter finansiella poster		-210 207	420 950
Årets resultat		-210 207	420 950

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 172 845	2 333 912
Summa materiella anläggningstillgångar		2 172 845	2 333 912
Summa anläggningstillgångar		2 172 845	2 333 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 120	0
Övriga fordringar	Not 8	3 517	1 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 320	40 917
Summa kortfristiga fordringar		50 957	42 814
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bank	Not 10	2 596 184	2 627 068
Summa kassa och bank		2 596 184	2 627 068
Summa omsättningstillgångar		2 647 141	2 669 882
Summa tillgångar		4 819 986	5 003 794

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	187 655	187 655
Fond för yttre underhåll	1 121 524	1 369 371
Summa bundet eget kapital	1 309 179	1 557 026
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 243 680	574 884
Årets resultat	-210 207	420 950
Summa fritt eget kapital	1 033 473	995 833
Summa eget kapital	2 342 653	2 552 860
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 087 345	2 116 552
Summa långfristiga skulder	2 087 345	2 116 552
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	29 183	28 771
Leverantörsskulder	92 411	96 358
Skatteskulder	5 459	19 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 262 936	190 182
Summa kortfristiga skulder	389 989	334 383
Summa skulder	2 477 334	2 450 935
Summa eget kapital och skulder	4 819 986	5 003 795

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 50 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 19 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 126 Tkr (126 Tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 728 000	1 728 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 704	8 654
		1 732 704	1 736 654
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-88 677	-29 133
	El	-18 626	-19 372
	Uppvärmning	-303 844	-310 698
	Vatten	-86 001	-111 528
	Renhållning	-39 149	-37 818
	Bevakningskostnader	-3 300	-3 090
	TV, bredband, iptelefoni	-48 957	-45 692
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-50 830	-65 434
	Försäkringar	-25 954	-25 445
	Fastighetsskatt	-145 500	-145 500
	Periodiskt underhåll	-708 647	-117 170
	Övriga driftskostnader	-9 951	-17 873
		-1 529 435	-928 753
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-1 760	-100 000
	Underhåll huskropp	-703 332	-17 170
	Underhåll övrigt	-3 554	0
		-708 647	-117 170
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-7 975	-8 250
	Förvaltningskostnader	-93 977	-76 553
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 416	-7 275
	Föreningsverksamhet	0	-1 089
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-555	-2 268
	Konsulter	-988	0
	Stämma och styrelse	-19 906	-14 349
		-126 816	-109 783
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-67 025	-60 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-21 475	-19 053
		-91 500	-82 553
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-161 067	-161 067
		-161 067	-161 067

Not 7	Byggnader och mark			2017-12-31	2016-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			7 789 387	7 789 387	
	Ingående anskaffningsvärde mark			233 300	233 300	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			8 022 687	8 022 687	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-5 688 775	-5 527 708	
	Årets avskrivningar byggnader			-161 067	-161 067	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-5 849 842	-5 688 775	
	Utgående bokfört värde			2 172 845	2 333 912	
	Bokförda värden byggnader			1 939 545	2 100 612	
	Bokförda värden mark			233 300	233 300	
	Fastighetsbeteckning:	Åkerbäret 2 i Karlstad				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1958	10 720 000	8 680 000	19 400 000	19 400 000
			10 720 000	8 680 000	19 400 000	19 400 000

Not 8 Övriga fordringar			
Skattekonto		3 517	1 897
		3 517	1 897

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		31 046	25 954
Förutbetald kabel-TV och bredband		11 814	11 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 460	3 300
		46 320	40 917

Not 10 Bank			
Swedbank, specialkonto		1 503 426	1 503 154
,Swedbank penningmarknadskonto		1 092 758	1 123 914
		2 596 184	2 627 068

Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2019-05-20	1,89%	2019-05-20	1 087 637	5 395
Stadshypotek	2020-01-30	1,39%	2020-01-30	1 028 891	23 788
				2 116 528	29 183

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 087 345
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	116 732
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 970 613

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

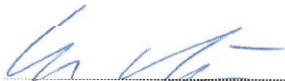
Fastighetsinteckning	2 899 800	2 899 800
Summa ställda säkerheter	2 899 800	2 899 800

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna arvoden		43 400	42 000
Upplupna sociala avgifter		13 636	13 196
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		49 424	2 147
Upplupna räntekostnader		2 384	2 439
Upplupen revision		8 100	8 000
Upplupen fastighetsförvaltning		45 192	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror		100 800	122 400
		262 936	190 182

3/4 2018



Caroline Larsen



Emil Mörk



Paola Kallerdahl



Susanne Träff Karlsson



Malin Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-18



Anneli Blom

Revisor vald av föreningsstämman



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad, org. nr 773200-0091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 del av 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpa 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 trygghetssätt.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Karlstad den

15/4-2018

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anneli Blom
Den föreningsvalda revisorn

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.