



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr

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.





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr

Org nr 716411-2679

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstads kommun 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 Skattkärr, Björknäs 1:445, som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 22 bostäder på totalt 2 268 m² fördelade i 9 hus med adress Sjögatan 1 A-Y. 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 småhus/kapitalavgäld, med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

Therese Lindblad	ordförande	i tur att avgå
Bengt Creutzer	vice ordförande	i tur att avgå
Karoline Kolberg	sekreterare	
Mattias Westman	ledamot	i tur att avgå
Lennart Steen	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Therese Lindblad, Bengt Creutzer, Karoline Kolberg och Mattias Westman, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Kerstin Wolfbrandt och Ulla-Britt Orest.

Revisorer: Revisorer har varit Erik Strand med Birgitta Jakobsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Föreningens vicevärd har varit Per-Åke Andersson.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fortum/Ellevio	El och nät
Karlstads Kommun	Vatten
Teliasonera	Tv/Bredband
Protector	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-10-04.

Underhåll: Under året har följande större underhåll utförts:
Plantering av marktäckande växter på slänten mot Wilhelm Ostermans väg, kostnad ca 109 000 tkr.

Framtida underhåll: Installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter, kostnad ca 60 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 10-årig underhållsplan (2014-2023) som är upprättad av styrelsen och uppdaterad senast 2017-11-20.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 596 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2018. I månadsavgiften ingår inte värme och hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 227 tkr. Under året har föreningen amorterat 304 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 23 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Föreningens hemsida har adress: www.hsb.se/varmland/bjorknas



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr

Org nr 716411-2679

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	1 358	1 354	1 358	1 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	10	249	85
Soliditet, %	18%	17%	17%	15%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	596	596	596	596
Låneskuld kr/kvm	5 391	5 525	5 659	5 794
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	220	272	183	175

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 702 000	819 604	131 036	9 559
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			9 559	-9 559
Avsättning framtida underhåll enligt plan		130 000	-130 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-108 783	108 783	
Årets resultat				143 144
Belopp vid årets utgång	1 702 000	840 821	119 378	143 144

Resultatdisposition

Balanserat resultat	140 595
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	108 783
Avsättning till underhållsfonden*	-130 000
Årets resultat	143 144
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	262 522

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **262 522**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF BJÖRKNÄS I SKATTKÄRR

Org nr 716411-2679

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 358 443	1 353 804
Summa rörelseintäkter		1 358 443	1 353 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-456 385	-577 898
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 692	-77 330
Personalkostnader och arvode	Not 5	-31 356	-37 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-235 605	-235 605
Summa rörelsekostnader		-809 038	-928 698
Rörelseresultat		549 405	425 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 836	2 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 097	-418 134
Summa finansiella poster		-406 261	-415 546
Resultat efter finansiella poster		143 144	9 559
Resultat före skatt		143 144	9 559
Årets resultat		143 144	9 559

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	14 138 909	14 374 514
	<u>14 138 909</u>	<u>14 374 514</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

14 139 409 14 375 014

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 270	1 107
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	1 061	443
-------	-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	39 645	37 933
	<u>41 976</u>	<u>39 483</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	504 638	502 629
	<u>504 638</u>	<u>502 629</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

	2 000	2 000
--	-------	-------

Bank

Not 12	576 194	531 056
	<u>578 194</u>	<u>533 056</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 124 808 1 075 167

Summa tillgångar

15 264 217 15 450 181



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll	840 821	819 604
Summa bundet eget kapital	2 542 821	2 521 604
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	119 378	131 036
Årets resultat	143 144	9 559
Summa fritt eget kapital	262 522	140 595
Summa eget kapital	2 805 343	2 662 199
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 922 950	12 227 150
Summa långfristiga skulder	11 922 950	12 227 150
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 304 200	304 200
Leverantörsskulder	24 640	34 509
Skatteskulder	527	527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 206 557	221 596
Summa kortfristiga skulder	535 924	560 832
Summa skulder	12 458 874	12 787 982
Summa eget kapital och skulder	15 264 217	15 450 181

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 skett 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 ca 85 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 55 år. Avskrivningsprocenten är 1,3 %/år.

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Villkorsperioden för föreningens lån, totalt 12 227 tkr, löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånet är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristig skuld 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristig del.

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 10 935 tkr (10 935 tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 352 184	1 352 254
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 259	1 550
		1 358 443	1 353 804
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-18 115	-51 577
	El	-18 464	-17 715
	Vatten	-81 108	-75 741
	Renhållning	-20 889	-19 338
	TV, bredband	-83 304	-83 297
	Fastighetsskötsel	-22 438	-18 642
	Försäkringar	-30 676	-30 074
	Fastighetsskatt	-64 470	-64 470
	Periodiskt underhåll	-108 783	-202 118
	Övriga driftskostnader	-8 138	-14 926
		-456 385	-577 898
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 763	-8 675
	Förvaltningskostnader	-45 935	-44 734
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 504	-1 384
	Föreningsverksamhet	-1 918	-4 663
	Tele, datakommunikation, porto	-418	-854
	Förbrukningsinventarier	-3 621	-3 287
	Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
	Samfällighetsavgift	-5 500	0
	Stämma och styrelse	-683	-1 383
		-85 692	-77 330
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-12 837	-17 073
	Vicevärdsarvode	-9 226	-9 358
	Övriga personalkostnader	-2 200	-2 200
	Revisionsarvode	-1 276	-1 239
	Sociala avgifter	-5 817	-7 995
		-31 356	-37 865
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-235 605	-235 605
		-235 605	-235 605

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 754 508	17 754 508			
	Ingående anskaffningsvärde mark	945 000	945 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 699 508	18 699 508			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 324 994	-4 089 389			
	Årets avskrivningar byggnader	-235 605	-235 605			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 560 599	-4 324 994			
	Utgående bokfört värde	14 138 909	14 374 514			
	Bokförda värden byggnader	13 193 909	13 429 514			
	Bokförda värden mark	945 000	945 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1988	6 220 000	2 376 000	8 596 000	8 596 000
			6 220 000	2 376 000	8 596 000	8 596 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 061	443
		1 061	443

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	32 562	30 676
	Förutbetald kabel-TV och bredband	6 942	6 942
	Upplupna ränteintäkter	141	315
		39 645	37 933

Not 11	Kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
	Länsförsäkringar fasträntekonto 6 mån	504 638	502 629
		504 638	502 629

Not 12	Bank	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	576 194	531 056
		576 194	531 056

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2018-06-30	3,30%	2018-06-30	12 227 150	304 200
				12 227 150	304 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 922 950
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 216 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 706 150

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	17 137 000	17 137 000
Summa ställda säkerheter	17 137 000	17 137 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	21 970	24 636
Upplupna sociala avgifter	4 861	5 592
Upplupet vatten	6 500	6 500
Upplupna räntekostnader	67 249	68 922
Upplupen revision	8 900	8 675
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 077	107 271
	206 557	221 596

13 / 3 2018


Torse Lindblad


Bengt Creutzer


Karoline Kolberg


Mattias Westman


Lennart Steen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-21


Erik Strand

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr, org.nr 716411-2679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr 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. Revisoremas 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 styrelsen 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 beslut 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en del av 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 att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr 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 revisorssed 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 vårt uttalande.

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 på 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.

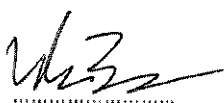
Rimlig säkerhet är hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

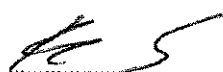
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av

räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 21 / 3 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Erik Strand
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad 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.