



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Skattkärr

Org nr 716411-2679

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstads kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011, version 5.

Föreningsstämma mm: Extra stämma hölls den 6 februari 2018 gällande antagande av nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Terese Lindblad, med Bengt Creutzer och Karoline Kolberg som suppleanter.

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

Therese Lindblad	ordförande	
Bengt Creutzer	vice ordförande	
Karoline Kolberg	sekreterare	i tur att avgå
Eka Gubtaishvili	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 Eka Gubtaishvili, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Kerstin Wolfbrandt och Maud Andersson.

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

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 2018-11-13.

Underhåll: Under året har lekplatsen ändrats till EU normer, kostnad 153 tkr.
Jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och förråd, kostnad 79 tkr.

Framtida underhåll: 2019 OVK fläktsystem ca 29 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 10-årig underhållsplan (2014-2023) som är upprättad av styrelsen och uppdaterad senast 2018-11-13.

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 2019. I månadsavgiften ingår inte värme och hushållsel. Juli månad 2018 har varit avgiftsfri.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 923 tkr. Under året har föreningen amorterat 304 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

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

Föreningen har 2018 haft 30-års jubileum.

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

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	1 240	1 358	1 354	1 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17	143	10	249
Soliditet, %	19%	18%	17%	17%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	596	596	596	596
Låneskuld kr/kvm	5 257	5 391	5 525	5 659
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	284	215	272	183

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 702 000	840 821	119 378	143 144
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			143 144	-143 144
Avsättning framtida underhåll enligt plan		130 000	-130 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-230 125	230 125	
Årets resultat				-16 835
Belopp vid årets utgång	1 702 000	740 696	362 647	-16 835

Resultatdisposition

Balanserat resultat	262 522
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	230 125
Avsättning till underhållsfond enl plan	-130 000
Årets resultat	-16 835
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	345 813

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	345 813
--	----------------

Resultaträkning		Not 1	2018-01-01	2017-01-01
			2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		1 240 405	1 358 443
Summa rörelseintäkter			1 240 405	1 358 443
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-611 204	-456 385
Övriga externa kostnader	Not 4		-101 086	-85 692
Personalkostnader och arvode	Not 5		-33 455	-31 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6		-235 605	-235 605
Summa rörelsekostnader			-981 350	-809 038
Rörelseresultat			259 055	549 405
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			1 010	1 836
Räntekostnader och liknande resultatposter			-276 900	-408 097
Summa finansiella poster			-275 890	-406 261
Resultat efter finansiella poster			-16 835	143 144
Resultat före skatt			-16 835	143 144
Årets resultat			-16 835	143 144

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	13 903 304	14 138 909
	<u>13 903 304</u>	<u>14 138 909</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>13 903 804</u>	<u>14 139 409</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	1 270
--	---	-------

Övriga fordringar

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	40 579	39 645
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>41 640</u>	<u>41 976</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	505 648	504 638
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>505 648</u>	<u>504 638</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa

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

Bank

Not 12	449 150	576 194
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>451 150</u>	<u>578 194</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>998 438</u>	<u>1 124 808</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>14 902 242</u>	<u>15 264 217</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll	740 696	840 821
Summa bundet eget kapital	2 442 696	2 542 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	362 647	119 378
Årets resultat	-16 835	143 144
Summa fritt eget kapital	345 813	262 522

Summa eget kapital

2 788 509	2 805 343
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 618 750	11 922 950
Summa långfristiga skulder		11 618 750	11 922 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	304 200	304 200
Leverantörsskulder		6 987	24 640
Skatteskulder		8 141	527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	175 655	206 557
Summa kortfristiga skulder		494 983	535 924

Summa skulder

12 113 733	12 458 874
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

14 902 242	15 264 217
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är samma som föregående år.

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 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 54 år. Avskrivningsprocenten är 1,3 %/år.

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

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 underskottsavdrag uppgående till 10 935 tkr (10 935 tkr).



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF BJÖRKNÄS I SKATTKÄRR

Org nr 716411-2679

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder *	1 239 502	1 352 184
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	903	6 259
		1 240 405	1 358 443
* Juli 2018 avgiftsfri månad			
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-12 339	-18 115
	El	-20 095	-18 464
	Vatten	-71 540	-81 108
	Renhållning	-22 400	-20 889
	TV, bredband	-83 352	-83 304
	Fastighetsskötsel	-49 219	-22 438
	Försäkringar	-32 562	-30 676
	Fastighetsskatt	-79 065	-64 470
	Periodiskt underhåll	-230 125	-108 783
	Övriga driftskostnader	-10 507	-8 138
		-611 204	-456 385
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 125	-8 763
	Förvaltningskostnader	-48 663	-45 935
	Kostnader överlåtelse och panter	-910	-6 504
	Föreningsverksamhet	-1 344	-1 918
	Tele, datakommunikation, porto	-1 286	-418
	Förbrukningsinventarier	-20 300	-3 621
	Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 500	-5 500
	Stämman och styrelse	-1 608	-683
		-101 086	-85 692
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-13 337	-12 837
	Vicevärdsarvode	-9 832	-9 226
	Telefonersättning	-2 200	-2 200
	Revisionsarvode	-1 277	-1 276
	Sociala avgifter	-6 809	-5 817
		-33 455	-31 356
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-235 605	-235 605
		-235 605	-235 605

Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
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		-4 560 599	-4 324 994
Årets avskrivningar byggnader		-235 605	-235 605
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 796 204	-4 560 599
Utgående bokfört värde		13 903 304	14 138 909
Bokförda värden byggnader		12 958 304	13 193 909
Bokförda värden mark		945 000	945 000
Fastighetsbeteckning:			
Björknäs 1:445			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark
Bostäder småhus	1988	8 166 000	2 376 000
		8 166 000	2 376 000
		10 542 000	8 596 000
		10 542 000	8 596 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500
Not 9 Övriga fordringar			
Skattekonto		1 061	1 061
		1 061	1 061
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		33 491	32 562
Förutbetald kabel-TV och bredband		6 947	6 942
Upplupna ränteintäkter		141	141
		40 579	39 645
Not 11 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Länsförsäkringar fasträntekonto 6 mån	0,20	2019-05-11	
			505 648
			505 648
			504 638
Not 12 Bank			
Swedbank		449 150	576 194
		449 150	576 194

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,41%	2023-06-30	5 923 950	304 200
Stadshypotek	1,15%	2021-06-30	5 999 000	0
			11 922 950	304 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 618 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 216 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 401 950

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

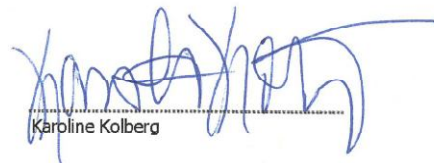
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

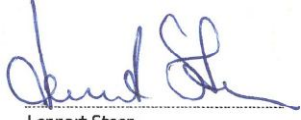
Upplupna löner och arvoden	22 266	21 970
Upplupna sociala avgifter	5 374	4 861
Upplupet vatten	6 200	6 500
Upplupna räntekostnader	25 419	67 249
Upplupen revision	9 125	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 271	97 077
	175 655	206 557

Skattkärren den 11/3 2019


Terese Lindblad


Bengt Creutzer


Karoline Kolberg


Lennart Steen


Eka Gubtaishvili

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-15


Erik Strand


Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björknäs i Skattkärr för år 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björknäs i Skattkärr för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 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 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.

Skattkärr den 15/3 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Strand
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.