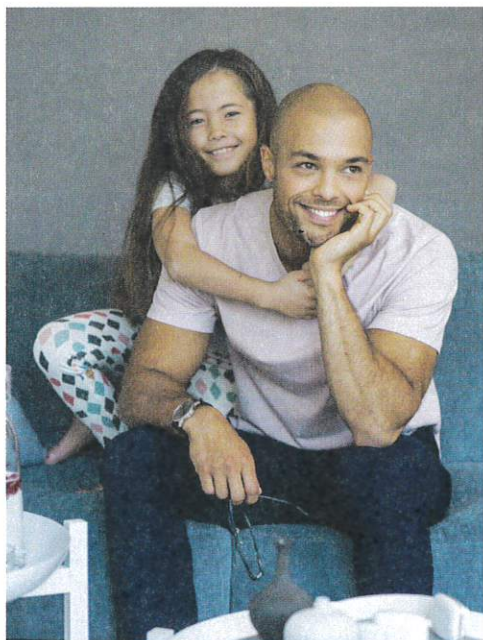




ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF KORALLEN



HSB – där möjligheterna bor

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 och balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom vilka ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan beläggas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämma beslutat efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

RESULTATRÄKNINGEN

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. Föreningsstyrelsen beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar åretsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningsstillgångar såsom avgiftsfördringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för ytre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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. Omsättnings- tillgångar 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

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättnings göras till en fond för ytre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgrevison kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomtätsavtal med kommunen. Dessa förhållas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, fjärrvärme, tvärsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tranås

Org. nr. 726500-0344

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Korallen 9 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 7 A-K samt 1 fristående termogarage.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	1 rok	384	m ²
		21	st	2 rok	1 336	m ²
		29	st	3 rok	2 371	m ²
		58	st		4 091	m ²
Lokaler	Hyresrätt	3	st	hobby, styrelse -rum, gästlgh		
Garage	Hyresrätt	25	st	15 varm,10 termo -garage		
P-platser	Hyresrätt	39	st	20 p-platser, 19 carport		
		67	st			
Totalt		125	st		4 091	m ²



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsätgärder och investeringar i fastigheten:

- Takrenovering med plåtarbete på samtliga tak (2016)
- Fallskydd vid gungställning (2016).
- Fönsterbyte (2014)
- Entrépartier (2014)
- Ombyggnad termogarage till carport m 10 motorvärmare och ny belysning (2013).
- Belysning på innegård och vid bilplatser har renoverats (2010)
- Stambyte (2009).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsätgärder:

- Översyn av hängrännor och stuprör på samtliga fastigheter.
- Byte av samtliga stuprör.
- Översyn av hustak och montering av snörasskydd.
- Demontering av oljetank

Stadgeenligfastighetsbesiktning utförs löpande.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ev. byte värmekulvert om behovet finns.
- Fasad
- Byte av samtliga lägenhetsdörrar
- Montering av postboxar / tidningshållare
- Byte av 4 kallardörrar på husgavlar
- Renovering av samtliga trapphus

Aktiviteter

Nya utemöbler inhandlades. Föreningens lusthus försågs med fasta bänkar, ett fast bord och halkskydd på rampen.

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2017-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 %.

Årsavgifterna inkl. bränsleavgiften uppgår därefter i genomsnitt till 625 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Vicevärdsavtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-tv hos ComHem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. På stämman deltog 31 medlemmar varav 27 var röstberättigade inkl 1 st fullmakt. Extra föreningsstämma har hållits 2017-08-23 med anledning av nya stadgar (beslut nr 2).

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar (föregående års antal 68) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Daniel Bäck	ordförande
Monica Knobloch	vice ordförande
Caroline Gustafsson	sekreterare (avflyttad dec 2017)
Maria Ejhed	ledamot
Kent Syllner	ledamot
Gert Wågman	ledamot utsedd av HSB Göta
Karin Stenqvist	suppleant
Jonny Kronqvist	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Ejhed, Caroline Gustafsson, Monica Knobloch och Daniel Bäck samt suppleanten Jonny Kronqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Caroline Gustafsson, Monica Knobloch, Daniel Bäck och Maria Ejhed, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Göta Fastighetsförvaltning.

Revisor har varit Kent Lantz med Gerd Ek som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i distrikt Öster har varit Daniel Bäck samt Kent Syllner som suppleant.



Valberedning har varit Sven-Ake Andersson (sammansällande), Susanna Alm
Alexandersson och Thomas Lundqvist.

Flerårsöversikt

2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 586	2 555	2 626	2 462
Res. efter finansiella poster, tkr	564	456	398	248
Soliditet, %	49%	45 %	42 %	39 %
Balansomslutning, tkr	14 459	14 215	14 347	14 501
Eget kapital, tkr	7 015	6 452	5 995	5 642
Taxeringsvärde, tkr	19 120	19 120	16 040	16 040
- varav byggnad, tkr	15 200	15 200	12 400	12 400
Underhållsfond tkr	6 062	5 226	4 951	4 404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² inkl bränsle	619	620	615	615
Långfristig Bankskuld kr/m ²	1 533	1 573	1 777	1 830
Belåningsgrad (långfristig bankskuld/taxvärde)	33%	34%	45%	47%
Räntekostnader kr/m ²	29	42	52	52

Förändringar i eget kapital

Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
385 485	0	5 226 324	383 533	456 224
		452 062	4 162	-456 224
		5 678 386	387 695	
Avsätt enl plan yttre underhåll -17		525 000	-525 000	
Anspråk från yttre underhåll -17		-141 048	141 048	
Årets resultat				563 559
Belopp vid årets slut	385 485	0	6 062 338	3 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor
Balanserat resultat 3 743
Årets resultat 563 559
Styrelsen föreslår följande disposition: 567 302

Balanserat resultat

567 302
567 302

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 062 338 kr.



Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 585 818	2 554 851
Summa rörelsens intäkter		2 585 818	2 554 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 331 575	-1 190 244
Periodiskt underhåll		-141 048	-277 938
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 938	-31 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-54 062	-83 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 351	-351 351
Summa rörelsens kostnader		-1 909 974	-1 934 585
Rörelseresultat		675 844	620 266
Resultat från finansiella poster			
Ränteläntäkter och liknande resultatposter		5 987	5 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 272	-169 883
Summa finansiella poster		-112 285	-164 041
Årets resultat		563 559	456 224

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

Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader		
Mark		
Not 5	11 167 334	11 518 685
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Not 6	30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar	11 292 334	11 643 685
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avräkningskonto HSB Göta		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Not 7	5 714	5 846
Not 8	138 098	135 106
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar		
Not 9	1 200 000	1 200 000
Kassa och bank		
Bankkonto		
	35 115	23 667
Summa omsättningstillgångar	3 167 021	2 571 381
Summa tillgångar	14 459 355	14 215 067

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

385 485

385 485

Fond för yttre underhåll

6 062 338

5 226 324

6 447 823

5 611 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 743

383 533

Årets resultat

563 559

456 224

567 302

839 757

Summa eget kapital

7 015 125

6 451 566

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

6 272 896

6 435 832

6 272 896

6 435 832

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

196 936

196 936

Leverantörsskulder

158 647

369 097

Fond för inre underhåll

513 071

475 883

Övriga skulder

Not 11

23 993

31 390

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

278 687

254 362

1 171 334

1 327 668

Summa skulder

7 444 230

7 763 500

Summa eget kapital och skulder**14 459 355****14 215 067**



Noter

2017-01-01
2016-01-01
2016-12-31
2017-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärfvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderar endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader
2,2 %

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift har beräknats med 0,3% av 19 120 000.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 720 207 kr.

Avsättning

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.



Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 155 944	2 134 488
Hyror	140 244	140 244
Värmeintäkter	376 380	380 568
Övriga intäkter	25 986	13 486
Bruttoomsättning	2 698 554	2 668 786
Avgiftsbortfall	-25 680	-29 616
Hysesbortfall	-6 237	-3 500
Avsatt till inre fond	-80 819	-80 819
	2 585 818	2 554 851
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	308 403	299 841
Reparationer	100 469	31 405
El	64 364	61 086
Uppvärmning	341 155	348 702
Vatten	95 763	89 296
Sophämtning	69 905	69 794
Kabel-TV, Internet	29 659	29 508
Övriga avgifter	25 671	23 255
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 360	57 360
Förvaltningsarvoden	181 508	147 031
Övriga driftskostnader	57 318	32 966
	1 331 575	1 190 244
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevislon	9 038	8 400
Medlemsavgifter	22 900	22 900
	31 938	31 300
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 750	50 545
Vicevärdsarvode	0	12 500
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	294	1 000
Sociala kostnader	11 518	18 207
	54 062	83 752



Noter

Not 5 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

16 027 843	16 027 843
16 027 843	

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

-4 509 158	-4 509 158
-351 351	-4 860 509
-4 157 807	-4 509 158

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärde för Tranås Korallen 9

Byggnad - bostäder

Mark - bostäder

Taxeringsvärde totalt

15 200 000	15 200 000
15 200 000	3 920 000
3 920 000	3 920 000
3 920 000	19 120 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

Not 7 Övriga fordringar

Skattefordran

Skattekonto

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda räntekostnader

138 098	138 098
130 377	4 729
135 106	

Not 9 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-10-02	2018-04-03	6 mån	0,40%	1 200 000
					1 200 000

1 200 000

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	268953	1,30%	2021-07-30	2 058 204	80 000
Stadshypotek	262517	1,44%	2018-07-30	2 096 000	56 000
Swedbank AB	150-050-0538199	2,56%	2023-11-10	2 315 628	60 936
				6 469 832	196 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 272 896

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 485 152

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

196 936

196 936

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

7 670 000

7 670 000

Varav obelånade

0

0

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

12 675

15 362

Arbetsgivaravgifter

11 318

15 978

Övriga kortfristiga skulder

0

50

23 993

31 390

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

9 654

0

Övriga upplupna kostnader

57 936

56 954

Förutbetalda hyror och avgifter

211 097

197 408

278 687

254 362

Tranås 713 2018

Daniel Bäck
Daniel Bäck
Maria Ejhed

* Caroline Gustafsson
Monika Knöblöck
Monika Knöblöck

Gert Wälgren
Kent Syllner
Kent Syllner

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03 - 22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kent Lantz
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

* Flyttat från BRF Korallen december 2017
och sitter g längre med i styrelsen för BRF Korallen i Tranås

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Korallen, org.nr. 726500-0344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korallen 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 revisionssed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bif Korallen 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 revisionspraxis i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionspraxis i Sverige. Revisorn 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 ansvar 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 verksamhetsår omfattning och risken 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 förklara 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:

- företaget någon ägare eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan förändra ersättningskyldighet 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 revisionspraxis i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan förändra ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås den 18/3 2018

Susanne Andersson

Borevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kent Lantz
Av föreningen vald revisor

Som en del av en revision enligt god revisionspraxis i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skapad inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapskaperna. Vilka tillkommande granskningstjänstgöringar som utförs baseras på revisions utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i 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.