



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

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

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheter i Årjäng, Hammarsgården 17, 18 och 23, som stod färdigställda år 1962. Fastigheterna består av 51 bostäder på totalt 2744,0 m² i 6 trappuppgångar med adress Backmansvägen 3, 5 och 7 A - B samt en uthyrningslokal på 95,0 m². Föreningen har även 31 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Jorun Aurdal. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 12 maj 2016.

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

Jorun Aurdal	ordförande	i tur att avgå
Lena Eklund	sekreterare	
Barbro Eklöf	ledamot	i tur att avgå
Ann-Britt Olsson	ledamot	
Robert Kalmliden	ledamot	
Roy Johansson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jorun Aurdal, Lena Eklund, Barbro Eklöf samt Robert Kalmliden, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit styrelsen.

Revisorer: Revisorer har varit Mats Höglund, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Föreningen har en anställd vicevärd/fastighetsskötare, Thomas Larsson.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Vattenfall	El och nät
Neova	Fjärrvärme
Årjängs Kommun	Vatten, sophämtning
Telia	Bredband, TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har inte utförts under året.

Reparationer/underhåll: Målning av soprum och byte av dörr i pannrum. Rensning av ventilation och OVK.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och uppdaterades senast 2016-10-27.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes den 1 januari 2016 med 10% och uppgår i genomsnitt till 649 kr/m². Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3% från den 1 januari 2017, vilket motsvarar i genomsnitt 668 kr/m². I avgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens har inga banklån. Till fasadrenoveringen 2017 planeras nyupplåning med 3,5 Mkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st varav röstberättigade medlemmar 50 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	1 842	1 644	1 583	1 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	172	210	-94
Soliditet, %	91%	91%	91%	91%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	649	583	562	562
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	0	0	0	0
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	481	469	425	445

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 000	2 225 453	358 916	171 975
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			171 975	-171 975
Avsättning framtida underhåll enligt plan		340 000	-340 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		0	0	
Årets resultat				308 653
Belopp vid årets utgång	206 000	2 565 453	190 891	308 653

Resultatdisposition

Balanserat resultat	530 891
Avsättning till underhållsfonden enl plan, exkl stammar	-340 000
Årets resultat	308 653
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	499 544

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	499 544
---	----------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 841 811	1 643 848
Övriga rörelseintäkter		16 724	21 164
Summa rörelseintäkter		1 858 535	1 665 012
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 044 629	-1 002 508
Övriga externa kostnader		-106 761	-36 319
Personalkostnader och arvoden	3	-321 471	-329 969
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-115 324	-122 932
Summa rörelsekostnader		-1 588 184	-1 491 728
Rörelseresultat		270 351	173 285
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		35 233	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 070	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 320
Summa finansiella poster		38 302	-1 310
Resultat efter finansiella poster		308 653	171 975
Resultat före skatt		308 653	171 975
Årets resultat		308 653	171 975



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 700 234	1 815 558
Summa materiella anläggningstillgångar		1 700 234	1 815 558
Summa anläggningstillgångar		1 700 234	1 815 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		43 829	18 018
Övriga fordringar	5	11 618	13 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 017	3 009
Summa kortfristiga fordringar		93 464	34 660
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	1 000 000	1 048 119
Kassa och bank	8	792 921	350 780
Summa omsättningstillgångar		1 886 385	1 433 559
SUMMA TILLGÅNGAR		3 586 619	3 249 117



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 000	206 000
Fond för yttre underhåll		2 565 453	2 225 453
Summa bundet eget kapital		2 771 453	2 431 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		190 891	358 916
Årets resultat		308 653	171 975
Summa fritt eget kapital		499 544	530 891
Summa eget kapital		3 270 997	2 962 344
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 878	62 423
Övriga skulder	9	3 965	10 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	239 778	214 229
Summa kortfristiga skulder		315 622	286 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 586 619	3 249 117



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak plan på 67 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	4,0
Tillkommande utgifter	3,8-5,9

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. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 541 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 779 996	1 598 850
Hyrer	52 824	40 547
Överlåtelse- och pantavgifter	9 091	4 451
Hysesbortfall övrigt	-100	0
Summa nettoomsättning	1 841 811	1 643 848



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

2 Drift- och underhållskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel beställning	-9 361	-18 279
Löpande underhåll/Reparationer	-45 980	-36 433
Underhåll enligt plan	0	-29 528
Uppvärmning	-388 741	-384 098
El	-53 009	-51 229
Vatten	-222 874	-215 555
Sophämtning	-42 726	-49 370
Övriga avgifter	-36 235	-40 400
Förvaltningskostnader	-108 573	-103 604
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-26 296	-24 033
Försäkringspremier	-28 443	-27 455
Övrigt	-82 391	-22 524
Summa drift- och underhållskostnader	-1 044 629	-1 002 508

3 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Löner för anställda och vicevärd	-205 080	-219 201
Styrelsearvoden	-29 510	-20 984
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-1 470	-3 030
Övriga personalkostnader, bilersättning	-342	-110
Sociala avgifter	-85 068	-86 644
Summa personalkostnader och arvoden	-321 471	-329 969

Medelantalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	1	1

4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Hammarsgården 17, 18 och 23.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 889 193	5 889 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 889 193	5 889 193
Ingående ackumulerade avskrivningar	4 159 335	4 044 011
Årets avskrivningar	115 324	115 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 274 659	4 159 335
Anskaffningsvärde mark	85 700	85 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	1 700 234	1 815 558

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	1 929 300	752 353	78 463	1963-2030	1 098 484
Fasadrenovering	3 130 243	3 130 243	0		0
Soputrymme	83 400	35 086	3 221	2005-2030	45 093
Relining	690 000	235 035	30 331	2006-2030	424 634
Digital TV	56 250	6 618	3 309	2014-2030	46 323
Byggnader	5 889 193	4 159 335	115 324		1 614 534
Mark					85 700
Summa byggnader och mark					1 700 234



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 609 000 kr (fg år 7 843 000). Värdeår 1963.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	7 000 000	1 542 000	8 542 000
Lokaler	38 000	29 000	67 000
	7 038 000	1 571 000	8 609 000

5 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattefordran	2 689	4 952
Skattekonto	8 929	8 681
Summa övriga fordringar	11 618	13 633

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Försäkring	34 996	0
Digital-TV	3 021	3 009
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 017	3 009

7 Övriga kortfristiga placeringar

2016-12-31 2015-12-31

Fasträntekonto W Wermlands Sparbank Ränta 0,3%, 3 månaders löptid	1 000 000	0
Nordea International Fund Likviditetsinvest (såld 2016-06-17, värde 1 222 160 kr)	0	1 048 119
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	1 048 119

8 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Nordea	0	350 780
Westra Wermlands Sparbank	792 921	0
Summa kassa och bank	792 921	350 780

9 Övriga skulder

2016-12-31 2015-12-31

Källskatt december	3 965	10 121
Summa övriga skulder	3 965	10 121

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 2015-12-31

BoRevision revisionsarvode	8 675	8 313
Upplupen renhållning	0	7 154
Upplupna arvoden	28 070	1 530
Upplupna sociala avgifter inkl semesterlöneskuld	32 857	26 389
Förskottsbetalda avgifter/hyror	170 176	170 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 778	214 229



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng

Org nr 774400-0329

11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtida underhåll

Fasadrenovering 2017 (ny puts, tilläggsisolering, målning, renov balkonggolv, nya räcken, hängrännor och fönsterbläck)

Ventilation ska åtgärdas i alla rum utom köken.

Planerade åtgärder finansieras med hjälp av banklån 3,5 Mkr och egna medel 1 Mkr = total kostnad ca 4,5 Mkr.

Enligt underhållsplan beräknas stambyte genomföras om ca 5 år.

Avgiftsändringar

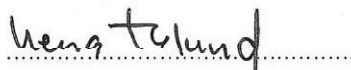
Från den 1 januari 2017 höjs avgiften för bostäder med 3%. Efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 668 kr/m².

Årjäng den 15 / 3 2017


Jorun Aurdal


Barbro Eklöf


Robert Kalmliden


Lena Eklund


Ann-Britt Olsson


Roy Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2017


Mats Höglund
Föreningsvald revisor


Urhan Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng org.nr 774400-0329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng för år 2016.

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 2016 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är 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, förfälskning, 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 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 Hammarsgården i Årjäng för år 2016 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. 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.

Årjäng den 25/4 2017



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Mats Höglund
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.