



ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Bostadsrättsförening Västanås 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.





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

2016-07-01 - 2017-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Årjäng, Silbodals Prästgård 1:144, som stod färdigställd år 1985. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1 728 m² fördelade i 6 hus med adress Pionvägen 1 - 11. Föreningen har 14 garage och 9 bilplatser samt 2 gästparkeringar och en föreningslokal. 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 kapitalavgäld, med tillhörande komplement.

Föreningsstämma: Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2016. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Tommy Moberg med Ritva Autio som suppleant.

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

Anders Johansson	ordförande	i tur att avgå
Annelie Carlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Ritva Autio	sekreterare	i tur att avgå
Hans-Arne Sörli	vice sekreterare	
Tommy Moberg	ledamot	
Ove Halvorsen	suppleant	i tur att avgå
Ronny Rogersson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anders Johansson, Annelie Carlsson, Tommy Moberg och Hans-Arne Sörli, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Sigvard Olsson och Tone Nielsen.

Revisorer: Revisorer har varit Birgitta Moberg med Ove Halvorsen som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har varit Tone Nielsen.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Vattenfall	El och nät
Årjängs Kommun	Vatten, sophämtning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Målning av fönster och balkonger	2010
Byte köksfläktar	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts 2016-09-23.

Underhåll/Investeringar: Under sommar/höst 2016 har husen målats. Samtidigt har takbyte utförts som aktiverats i ny avskrivningsplan. Byte av belysningsarmaturer ute i april 2017. Från 15 juli 2017 blir föreningen ansluten till fiber via Årjängs Nät AB.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2007-07-05 i samarbete med HSB Värmland, senast uppdaterad 2015-09-23. Planen innehåller alla väsentliga underhållsåtgärder inkl stammar.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder höjdes med 5% 2016-07-01 och uppgår i genomsnitt till 664 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning med 1% från 2017-07-01. Efter höjning motsvarar årsavgiften för bostäder i genomsnitt 671 kr/m². Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 887 tkr. Föreningen har lyft ett nytt lån 2016-08-10 på 1 600 tkr. Under året har föreningen amorterat 133 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 25 st (en per bostadsrätt) varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	436 002	584 361	3 291	40 374
Resultatdisposition			40 374	-40 374
Avsättning till framtida underhåll		50 000	-50 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-584 361	584 361	
Årets resultat				-754 806
Belopp vid årets utgång	436 002	50 000	578 026	-754 806

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning, tkr	1 208	1 155	1 127	1 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	-755	40	-50	104
Soliditet, %	3%	12%	12%	12%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	664	633	620	604
Låneskuld kr/kvm	5 143	4 294	4 341	4 387
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	845	441	243	240

Resultatdisposition

Balanserat resultat	43 665
Disposition från fond för yttre underhåll, hela behållningen	584 361
Avsättning till framtida underhåll	-50 000
Årets resultat	-754 806
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust att behandlas av stämman	-176 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	-176 780
	-176 780

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 207 805	1 154 804
Övriga rörelseintäkter		0	50
Summa rörelseintäkter		1 207 805	1 154 854
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 397 287	-669 807
Övrig externa kostnader		-36 514	-29 603
Personalkostnader och arvoden	3	-62 673	-61 670
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-204 538	-107 006
Summa rörelsekostnader		-1 701 012	-868 086
Rörelseresultat		-493 207	286 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-261 600	-246 399
Summa finansiella poster		-261 599	-246 395
Resultat efter finansiella poster		-754 806	40 374
Resultat före skatt		-754 806	40 374
Årets resultat		-754 806	40 374



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 416 922	7 729 451
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 539	1 800
Summa materiella anläggningstillgångar		8 448 461	7 731 251
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 448 961	7 731 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 181	0
Övriga fordringar	7	68	792
Aktuell skattefordran		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 457	27 068
Summa kortfristiga fordringar		31 706	27 860
Kassa och bank	9	879 485	1 159 190
Summa omsättningstillgångar		911 191	1 187 050
SUMMA TILLGÅNGAR		9 360 152	8 918 800



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		436 002	436 002
Fond för yttre underhåll		50 000	584 361
Summa bundet eget kapital		486 002	1 020 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		578 026	3 291
Årets resultat		-754 806	40 374
Summa fritt eget kapital		-176 780	43 665
Summa eget kapital		309 222	1 064 028
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 753 888	7 287 220
Summa långfristiga skulder		8 753 888	7 287 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	133 332	133 332
Leverantörsskulder		11 053	303 911
Skatteskulder		1 572	1 615
Övriga skulder	11	16 377	16 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	134 708	112 312
Summa kortfristiga skulder		297 042	567 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 360 152	8 918 800



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2%.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Inventarier	20,0

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till underhållsfond 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 en 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 6 601 tkr.



HSB – där möjligheterna bor

NOTER

1 Nettoomsättning	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder	1 148 088	1 093 464
Hysesintäkter övrigt	54 756	54 756
Överlåtelse- och pantavgifter	5 076	7 340
Brutto	1 207 920	1 155 560
Hysesbortfall övrigt	-115	-756
Summa nettoomsättning	1 207 805	1 154 804

2 Drift- och underhållskostnader	2016/17	2015/16
Fastighetsskötsel och städning	-1 822	-938
Löpande underhåll/Reparationer	-17 160	-15 431
Underhåll enligt plan	-1 064 674	-326 865
El	-30 503	-30 926
Vatten	-124 226	-118 686
Sophämtning	-55 984	-55 118
Förvaltningskostnader	-57 832	-64 956
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-19 116	-19 116
Försäkringspremier	-21 398	-19 340
Övrigt	-4 572	-18 431
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 397 287	-669 807

3 Personalkostnader och arvoden	2016/17	2015/16
Löner för extra arbeten och vicevärdsarvode	-41 200	-41 950
Styrelsearvoden	-10 000	-8 500
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-9 973	-9 720
Summa personalkostnader och arvoden	-62 673	-61 670

Föreningen har inga anställda.

4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016/17	2015/16
Räntekostnader	-259 285	-245 859
Övriga finansiella kostnader	-2 315	-540
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-261 600	-246 399



HSB – där möjligheterna bor

5 Byggnader och mark

2017-06-30 2016-06-30

Föreningen äger fastigheten Silbodals Prästgård 1:144

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Årets investeringar

Årets avyttringar/utrangeringar

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Årets återföring avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Utgående ackumulerade nedskrivningar

Anskaffningsvärde mark

Utgående redovisat värde byggnader och mark

9 251 860	9 251 860
882 324	0
-179 291	0
9 954 893	9 251 860
1 350 058	1 244 852
194 853	105 206
-179 291	0
1 365 620	1 350 058
537 351	537 351
537 351	537 351
365 000	365 000
8 416 922	7 729 451

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6 372 000 kr (fg år 6 372 000). Värdeår 1986.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	5 400 000	972 000	6 372 000

6 Inventarier, verktyg och installationer

2017-06-30 2016-06-30

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Årets anskaffningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

21 652	21 652
39 424	0
61 076	21 652
19 852	18 052
9 685	1 800
29 537	19 852
31 539	1 800

7 Övriga fordringar

2017-06-30 2016-06-30

Skattekonto

Summa övriga fordringar

68	792
68	792

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-06-30 2016-06-30

Medlemsavgift HSB

Fastighetsförsäkring

Förvaltningsarvode

Bank årsavgift

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 600	6 600
10 805	10 593
9 327	9 075
725	800
27 457	27 068



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

9 Kassa och bank 2017-06-30 2016-06-30

Westra Wermlands Sparbank	879 403	1 159 108
Handkassa	82	82
Summa kassa och bank	879 485	1 159 190

10 Skulder till kreditinstitut 2017-06-30 2016-06-30

Långgivare	Räntesats	Löptid		
W Wermlands Sparbank	2,52%	2016-05-30 - 2019-05-30	2 692 500	2 722 500
W Wermlands Sparbank	3,53%	2012-11-23 - 2017-12-30	2 692 500	2 722 500
W Wermlands Sparbank	3,13%	2014-06-23 - 2017-06-30	1 955 552	1 975 552
W Wermlands Sparbank	2,40%	3 mån	1 546 668	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 887 220	7 420 552

Avgår kortfristig del	133 332	133 332
-----------------------	---------	---------

Långfristig del av skulder till kreditinstitut	8 753 888	7 287 220
---	------------------	------------------

Lån med villkorsändring 2017-06-30 har ny ränta 2,81% bunden till 2022-06-30.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 133 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 220 tkr.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	9 063 000	9 063 000
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 063 000	9 063 000

11 Övriga skulder 2017-06-30 2016-06-30

Inre fond	15 447	15 452
Källskatt	930	930
Summa övriga skulder	16 377	16 382

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-06-30 2016-06-30

BoRevision revisionsarvode	8 538	8 313
Upplupna räntekostnader	3 093	0
Upplupna arvoden	11 500	10 000
Upplupna sociala avgifter	4 120	3 692
Förskottsbetalda avgifter/hyror	107 457	90 307
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 708	112 312



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Västanås i Årjäng

Org nr 716411-1820

13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtida underhåll inom 5 år

Omläggning av stenplattor entréer samt runt husen.

Årjäng den 3 / 11 2017

Anders Johansson

Annelie Carlsson

Ritva Autio

Hans-Arne Sörli

Tommy Moberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 / 11 2017

Birgitta Moberg
Föreningsvald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västnäs i Årjäng, org.nr. 716412-1820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västnäs 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. 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, utformer 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 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 Brf Västansås 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. 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 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 5/11 2017

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Birgitta Moberg

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.