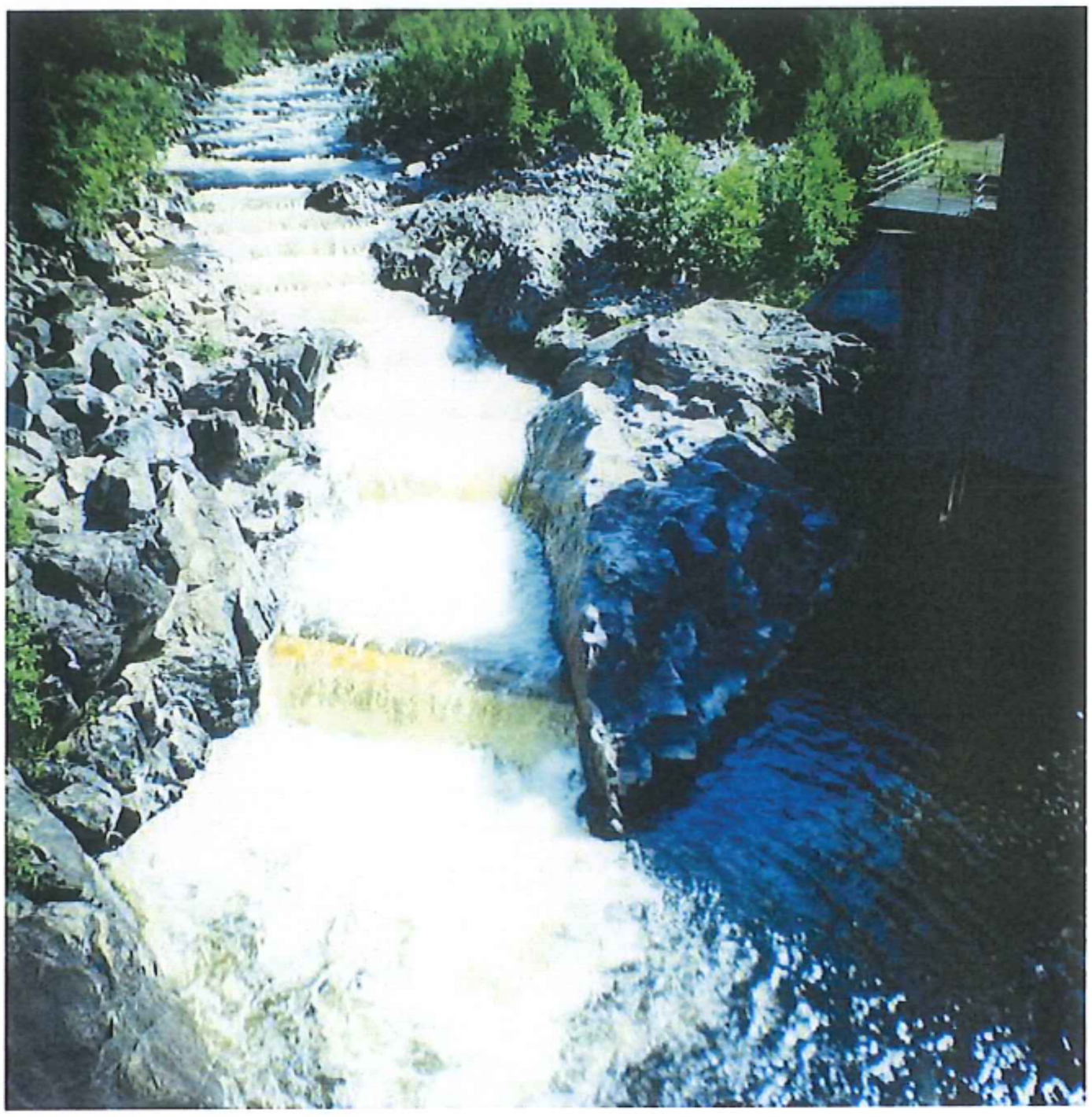
allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

EKORREN I GULLSPÅNG 50+

Organisationsnummer 769609-4882

allabrf.se

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen **Ekorren i Gullspång 50+** kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Fredagen den 26 april klockan 15.00 i möteslokalen Villagatan 10.

Rösträtt på stämman utövas enligt stadgarnas paragraf §18 och 19. Dessa innebär bland annat att en medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud under förutsättning att skriftlig och daterad fullmakt lämnas in.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och eventuella suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen

Välkomna!

ÅRSREDOVISNING

Brf Ekorren i Gullspång 50+

Org nr 769609-4882

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 15:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Gullspång.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning 50 år.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Ekorren 1 är belägen på adresserna Gullstensgatan 10 – 18, Östergatan 3 – 9 samt Villagatan 10 – 14, i Gullspång. Husen färdigställdes år 1966, finns 3 bostadshus i 2 våningar. Den totala bostadsytan uppgår till 3 992 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	**T o m 2014-10-25 Antal**	**Fr o m 2014-10-25**
1	22	18
2	31	24
3	13	18
4	4	6
Totalt	**70**	**66**

I föreningen finns även 7 st garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Under året har reparationer och målning av gavelspetsar genomförts (50 000kr), avtal har upprättats med Ångpanneföreningen avseende energibesparing.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2016-05-16 och kommer att uppdateras igen senast våren 2019.

Underhåll kommer att ske efter styrelsens prioritering med underhållsplanen som grund. Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Övriga väsentliga händelser
Föreningen ändrade under hösten namn från Brf Gullspång Fritid/senior 55 till Brf Ekorren i Gullspång 50+. Vid extrastämman den 8 juni togs ett andra beslut att ändra medlemsskapsåldern från 55 till 50 år.

Ekonomi

På styrelsemötet i oktober beslutade styrelsen att månadsavgifterna skall höjas med 2 %, den genomsnittliga årsavgiften är 546 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 352 000 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ förvaltning
- Elektronikhuset, kabel-TV
- Gullspångsbostäder AB, värmeleverans
- Joco Tjänst, Fastighetsskötsel
- Fortum, El
- Ångpanneföreningen, Energisamarbete

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar (föregående år 63) fördelade på 66 bostadsrätter. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Föreningen ägde inga lägenheter 2018-12-31. Under året har 14 st bostadsrätter överlåtits, varav 1 st genom avsägelse.

Styrelsen samt suppleanter

Jon Risholt	ordförande
Frank Frankemo	ledamot
Eva Linnea Jahr	sekreterare
Torbjörn Nyström	suppleant
Unni Luthanen	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jon Risholt, Eva Linnea Jahr samt suppleanterna Torbjörn Nyström och Unni Luthanen. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 maj 2018. Extra föreningsstämma hölls den 8 juni 2018.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Jon Risholt, Eva Linnea Jarl och Frank Frankemo, två i förening.

Revisor
Revisor har varit Birgitta Blomqvist samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedningen består av Conny Williamsson och Jan-Erik Midtun.

Miljö/brandskydd
Styrelsen har varit miljöansvarig och brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet
Styrelsens ansvar.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 257	2 131	1 947	1 852	1813
Resultat efter finansiella poster tkr	666	476	-315	345	-8
Bankskuld tkr	352	388	424	460	496
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	546	536	470	461	444
Fond för yttre underhåll tkr	1 058	594	143	138	165
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	116	116	82	50	75

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Under-hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 955 000	0	593 811	-136 711	475 584
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	475 584	475 584
Reservering till yttre fond			464 000	-464 000	
Ianspråktagande av yttre fond					
Årets resultat					652 769
Belopp vid årets slut	**1 955 000**	**0**	**1 057 811**	**-125 127**	**652 769**

Brf Ekorren i Gullspång 50+
Org nr 769609-4882

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	338 874
Årets resultat	652 769
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-464 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	**527 643**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	527 643
Summa	**527 643**

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 057 811

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	652 769
Avsättning till underhållsfond	- 464 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 464 000
Resultat efter fondförändring	**188 769**

Org Nr: 769609-4882

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 257 464	2 130 617
Summa intäkter		**2 257 464**	**2 130 617**
Driftskostnader	Not 2	-1 473 679	-1 507 332
Underhållskostnader	Not 3	0	-13 000
Personalkostnader	Not 4	-21 610	-35 880
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-67 765	-67 765
Summa rörelsekostnader		**-1 563 055**	**-1 623 977**
Rörelseresultat		**694 409**	**506 640**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	76	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-28 648	-31 056
Summa finansiella poster		-28 572	-31 056
Resultat efter finansiella poster		**665 837**	**475 584**
Skatt på årets resultat	Not 8	-13 068	0
Årets resultat		**652 769**	**475 584**

Org Nr: 769609-4882

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 700 735	2 768 500
		2 700 735	2 768 500
Summa anläggningstillgångar		**2 700 735**	**2 768 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	6 532	0
Övriga fordringar	Not 11	426	14 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 928	23 175
		29 886	37 961
Kassa och bank		1 602 079	946 703
Summa omsättningstillgångar		**1 631 965**	**984 664**
Summa tillgångar		**4 332 700**	**3 753 164**

Org Nr: 769609-4882

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 955 000	1 955 000
Fond för yttre underhåll		1 057 811	593 811
		3 012 811	2 548 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-125 126	-136 711
Årets resultat		652 769	475 584
		527 643	338 873
Summa eget kapital		**3 540 454**	**2 887 684**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	316 000	352 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	36 000	36 000
Leverantörsskulder		125 524	118 091
Skatteskulder		74 244	70 829
Övriga skulder	Not 15	205	4 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	240 274	283 954
		476 247	513 480
Summa skulder		**792 247**	**865 480**
Summa Eget kapital och skulder		**4 332 700**	**3 753 164**

Org Nr: 769609-4882

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

NOTER

Redovisningsprinciper

Nytt regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader
Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 138 372	2 138 376
	Hyror	17 640	17 640
	Bortfall årsavgifter	0	-28 725
	Övriga intäkter	101 452	3 326
		2 257 464	**2 130 617**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	145 183	163 794
	Tv/datakostnader	93 174	88 575
	Reparationer	58 220	53 589
	El	69 247	73 960
	Uppvärmning	574 139	619 856
	Vatten	161 199	199 122
	Sophämtning	51 084	51 507
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 588	30 588
	Försäkringar	55 273	53 835
	Förvaltningsarvoden	107 877	108 481
	Övriga driftskostnader	127 696	64 025
		1 473 679	**1 507 332**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Underhåll lokaler	0	13 000
		0	**13 000**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	15 000	30 000
	Revisorsarvode	1 000	0
	Löner och andra ersättningar	1 833	0
	Sociala kostnader	3 777	5 880
		21 610	**35 880**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	67 765	67 765
		67 765	**67 765**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	76	0
		76	**0**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	27 861	30 561
	Räntekostnader skattekonto	440	245
	Övriga finansiella kostnader	347	250
		28 648	**31 056**
Not 8	**Skatt på årets resultat**		
	Inkomstskatt	13 068	0

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Noter	2018-12-31	2017-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2055
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	3 388 250	-815 250	-67 765	2006-2055	2 505 235
Mark	195 500				195 500
	3 583 750	-815 250	-67 765		2 700 735

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	3 388 250	3 388 250
Anskaffningsvärde mark	195 500	195 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 583 750	3 583 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-815 250	-747 485
Årets avskrivningar	-67 765	-67 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-883 015	-815 250
Bokfört värde	**2 700 735**	**2 768 500**
Taxeringsvärde för Ekorren 1		
Byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
	8 200 000	8 200 000
Mark - bostäder	1 996 000	1 996 000
	1 996 000	1 996 000
Taxeringsvärde totalt	10 196 000	10 196 000

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	6 532	0
	6 532	**0**

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	426	409
Övrigt	0	14 377
	426	**14 786**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 955 000	0	593 811	-136 711	475 584
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	475 584	-475 584
Reservering till yttre fond			464 000	-464 000	
Årets resultat					652 769
Belopp vid årets slut	**1 955 000**	**0**	**1 057 811**	**-125 127**	**652 769**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	393960197	7,50%	2019-02-28	352 000	36 000
				352 000	36 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**316 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	172 000

Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	2 650 000	2 650 000

allabrf.se

Org Nr: 769609-4882

35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån)	**36 000**	**36 000**
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	100	2 250
	Arbetsgivaravgifter	105	2 356
		205	**4 606**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	157 205	178 259
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	83 069	105 695
		240 274	**283 954**

Gullspång 15/3 2019

Eva-Linnea Jahr

Frank Frankemo

Jon Risholt

Torbjörn Nyström

Vår revisionsberättelse har 19/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekorren i Gullspång 50+, org.nr. 769609-4882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekorren i Gullspång 50+ 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Ekorren i Gullspång 50+ 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Gullspång den 1/3 2019

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB

Birgitta Blomqvist
Förtroendevald revisor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättförening 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

AVSÄTTNINGAR

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som medföljer inbetalningskorten varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.